

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

Кафедра природопользования и земельного кадастра

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ
САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Выпускная квалификационная работа

**студентки очной формы обучения
направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
4 курса группы 81001204
Кошляковой Светланы Юрьевны**

Научный руководитель
кандидат географических наук,
доцент Марциневская Л.В.

БЕЛГОРОД 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОДХОДЫ К КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ.....	7
1.1. Базовые понятия кадастровой оценки земель.....	7
1.2. Функции кадастровой оценки земель.....	9
1.3. Информационное обеспечение кадастровой оценки земель....	11
ГЛАВА 2. ИСТОРИЧЕСКАЯ РЕТРОСПЕКТИВА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ.....	21
2.1. История возникновения кадастровой оценки земель.....	21
2.2. Отечественный опыт развития кадастровой оценки земель....	23
2.3. Кадастровая оценка земель в зарубежных странах.....	27
2.4. Законодательная и нормативная база в области кадастровой оценки земли.....	33
ГЛАВА 3. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ	35
3.1. Правовое положение садоводческих товариществ.....	35
3.2. Кадастровая оценка земель садоводческих товариществБелгородской области.....	37
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	44
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	46
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	51

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 01.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.
3. Российская Федерация. Законы. Лесной кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 01.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.
4. Российская Федерация. Законы. Водный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 28.11.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.
5. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.
6. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.
7. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.
8. Российская Федерация. Законы. О государственном земельном кадастре: Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ (ред. от 04.12.2006) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.
9. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве: Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

10. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 07.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

11. Российская Федерация. Законы. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан Федеральный закон от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

12. Российская Федерация. Указы. О структуре федеральных органов исполнительной власти: Указ Президента РФ от 17.05.2000 г. № 867 (ред. от 25.11.2003) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

13. Российская Федерация. Указы. О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти: Указ президента РФ от 09.03.2004 № 314 (ред. от 12.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

14. Российская Федерация. Указы. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии: Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 (ред. от 21.05.2012) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

15. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений: Приказ Росземкадастра от 26 августа 2002 г. № П/307 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

16. Российская Федерация. Инструкции. По применению Закона РФ «О плате за землю»: Инструкция Министерства по налогам и сборам РФ от 21.02.2000 г. № 56 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

17. Белгородская область. Постановления. Об утверждении удельных показателей государственной кадастровой стоимости земельных участков садоводческих и огороднических объединений Белгородской области:

Постановление правительства Белгородской области от 24.08.2004 г. № 100-пп // Справочно-правовая система «Региональное законодательство», 2016.

18. Белгородская область. Постановления. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих и огороднических объединений Белгородской области: Постановление Правительства Белгородской области от 13 ноября 2010 г. № 389-пп // Справочно-правовая система «Региональное законодательство», 2016.

19. Белгородская область. Постановления. Об утверждении результатов кадастровой стоимости земельных участков в составе земель садоводческих и огороднических объединений Белгородской области: Постановление правительства Белгородской области от 18 августа 2014 г. № 306-пп // Справочно-правовая система «Региональное законодательство», 2016.

20. Российская Федерация. Строительные нормы и правила. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения (приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 10.09.1997 N 18-51) (ред. от 12.03.2001): СНиП 30-02-97 // Справочно-правовая система «Региональное законодательство», 2016.

21. Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика. Законы. Земельный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 № 1103-1) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

22. СССР. Законы. Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и Союзных Республик от 13.12.1968 № 3401-VII // Справочно-правовая система «Гарант», 2016.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Земля как ресурс природы имеет множество предназначений. Во-первых, она считается средством производства и предметом труда в сельском хозяйстве, во-вторых, источником продовольствия.

Земля обладает особой общественной значимостью природного ресурса и объекта недвижимости. В настоящий момент кадастровая оценка выступает важнейшим условием при проведении сделок с объектом недвижимости[7].

На сегодняшний день методы кадастровой оценки земель садоводческих огороднических и дачных объединений недостаточно разработаны, мало изучены и нет единой методико-технической базы. На территории Российской Федерации насчитывается 376,2 тыс. участков(на 2012 год), зарегистрировано из них 216,3 тыс.(на 2012 год) [18]. Качественная оценка стоимости земель садоводческих огороднических и дачных объединений, позволит правильно применять систему налогообложения для исследуемых земель. В основном такие земельные участки используются гражданами, как место отдыха, дополнительный источник дохода и источник продуктов питания. На территории Белгородской области, возделывается большое количество сельскохозяйственных культур.

На данный момент мало изучено:

- состояние земельных участков садоводческих объединений, нет никаких данных о текущем состоянии почвенного покрова, общемуравнеплодородия, экологического состояния территорий и т.д.;
- возможность развития населенных пунктов за счет садоводческих объединений.

Цель выпускной квалификационной работы состоит в изучении и системном анализе подходов кадастровой оценки земель в их исторической ретроспективе и методологической основе.

Для реализации данной цели последовательно решались **следующие задачи:**

1. Изучить базовые понятия и функции кадастровой оценки земель;
2. Изучить историю кадастровой оценки земель в России и зарубежных странах;
3. Исследовать законодательную и нормативную базу в области кадастровой оценки земли;
4. Проанализировать информационное обеспечение кадастровой оценки земель;
5. Провести кадастровую оценку земельных участков в составе садоводческих товариществ и дачных объединений.

Объектом выпускной квалификационной работы являются земельные участки в составе садоводческих товариществ и дачных объединений в границах Белгородской области.

Предметом выпускной квалификационной работы является кадастровая оценка земель в составе садоводческих товариществ и дачных объединений в границах Белгородской области.

Методологическая основа. В качестве методологической основы послужили работы отечественных ученых в области кадастровой оценки земель.

Структура работы. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

Апробация. Материалы представлены на общеуниверситетской конференции по итогам научно исследовательской работы студентов, аспирантов и молодых ученых в 2015 году в рамках Недели науки НИУ «БелГУ» – 2016 заседание тематической секции «Экология и природопользование» и размещены в электронном научно-практическом журнале «Региональное развитие».

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОДХОДЫ К КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Базовые понятия кадастровой оценки земель

Земля представляет собой территориальный базис существования и функционирования людей. Поскольку земля является естественной основой рынка недвижимости, ее рациональное использование сможет в будущем определить характер изменения всей экономики [28]. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли населенных пунктов;
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;
7. Земли запаса [НПБ 2].

В кадастре содержится информация о:

- объектах;
- величине их стоимости;
- величине их доходности.

Земельный кадастр – это единая информационная система описания бумажных и электронных носителях всех земельных участков и прочно связанного с ними недвижимого имущества в границах государства для его административно-территориальных образований по правам собственности, владения и пользования, местоположению, физическим и техническим

характеристикам и параметрам, оценочной стоимости, ограничениям использования, которая сопровождается кадастровыми картами и индивидуальными кадастровыми номерами земельных участков[НПБ 4].

Кадастровые работы – это осуществление деятельности, по результатам которой проводится организация документов, в которых содержится информация о недвижимости, и после проведения, которой осуществляется государственный кадастровый учет[2].

Кадастровая стоимость – определяемая в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, установленная методами массовой оценки, или рыночная стоимость, определенная персонально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленным законом[31].

Кадастровая оценка земли – это определение стоимости земельного участка по установленной Законодательством Российской Федерации методике, занесенная в кадастровое дело данного участка[6].

Цели кадастровой оценки:

1. Правовая – в ней осуществляется государственная регистрация прав на землю и сделок, защита прав землепользователей и субъектов Российской Федерации;

2. Экономическая – проводится для правильного утверждения налогооблагаемой базы, ставок земельного налога и величины арендной платы за землю.

3. Информационная – проводится поддержка фондового рынка ценных бумаг и ипотеки, извещение заинтересованных лиц о стоимости земли.

4. Управленческая – в ней оценивается правильность использования территорий, разрабатываются и планируются генеральные планы городов.

Объектом кадастровой оценки являются земельные участки, доли и наделы, части территорий, находящиеся в собственности у граждан или юридических лиц, в пользовании или владении [5].

Кадастровая оценка проводится с целью:

- создания условий для продуктивной работы органов местного самоуправления и обеспечения условий для предоставления разнообразных услуг населению и бизнес структурам, связанных с использованием кадастровой информации;

- обеспечения получения прав собственности на недвижимое имущество;

- совершенствования налогового администрирования, создания достоверного информативного источника[15].

В соответствии с Законодательством Российской Федерации установлена периодичность проведения государственной кадастровой оценки земель для определения текущей кадастровой стоимости участков не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет[НПБ 2].

Выполнение кадастровой оценки проводится в несколько этапов:

1. Сбор необходимой информации об объекте оценки, аналитика и обоснование применения определенных оценочных мероприятий;
2. Получение информации о текущих ценообразующих факторах;
3. Определение объекта оценки;
4. Построение модели оценочной технологии;
5. Расчетные мероприятия по определению кадастровой стоимости;
6. Согласование с заказчиком услуги промежуточных данных;
7. Составление отчета кадастровой оценки, информационной базы и других документальных источников [25].

1.2. Функции кадастровой оценки земель

Функции кадастровой оценки земель как цели, определены в Федеральном законе от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственном кадастре недвижимости» [НПБ 10]. В законе дается четкое понятие о государственном кадастре недвижимости, земельном участке, территориальной зоне и т.д. Также

в законе прописывается цели создания и ведения государственного кадастра недвижимости, принципы осуществления деятельности по его ведению, его место в системе информационных ресурсов.

Земельный кадастр формируется из функциональных разделов(рис. 1.1).

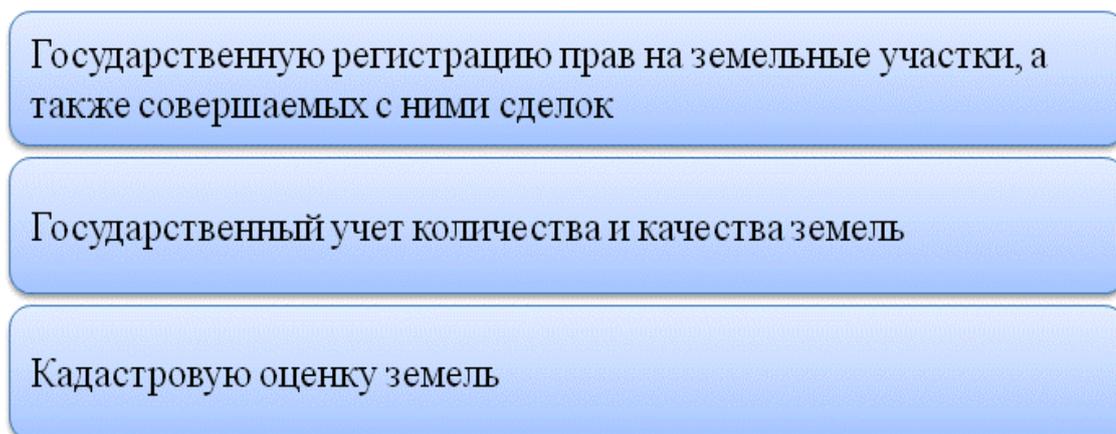


Рис.1.1.Разделы земельного кадастра

Кадастровая оценка считается сложной составной частью кадастра. Для оценки территорий сельскохозяйственного назначения главным аспектом является производительная способность почв; для территорий лесного фонда – продуктивность этих земель, их природоохранное, рекреационное значение; для территорий населенных пунктов степень общественного инженерно-машинного обустройства, природная обстановка[29].

Цели земельного кадастра многообразны. Его функции относятся к области государственного и муниципального управления (рис.1.2).

Все перечисленные функции, обладают одной общей целью обеспечить правовыми средствами охрану земель и их рациональное использование.

Данных целей придерживаются и другие функции государственного управления, такие как владение и пользование землей, распоряжение земельными участками и другая деятельность. Земельный кадастр, снабжает органы управления беспристрастными сведениями о состоянии земель, их местонахождении, их принадлежность к определенным субъектам землепользования[30].

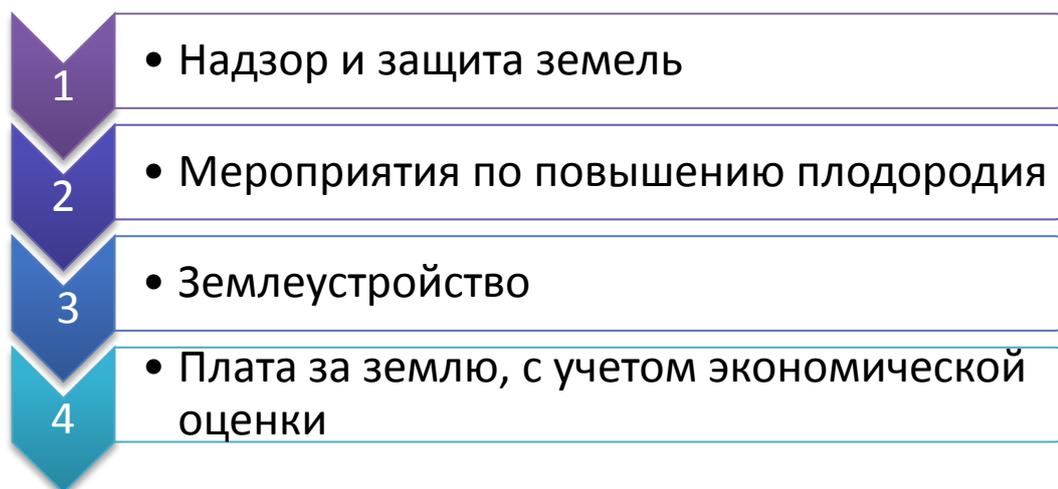


Рис. 1.2. Цели земельного кадастра

Земельный кадастр содействует подъему продуктивности функций государственного и муниципального управления. Он оснащает органы управления информацией о состоянии земель, их местоположении и кадастровом учете[3].

1.3. Информационное обеспечение кадастровой оценки земель

Кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации, по замыслу разработчиков Гражданского кодекса Российской Федерации, были призваны обеспечить публичность гражданского оборота недвижимых вещей, иными словами – стремиться с помощью информационных, правовых и организационных мер оздоровить и надлежащим образом упорядочить рынок недвижимого имущества, который стал бурно развиваться в России, сконцентрировав все его функции по инвентаризации, учету, регистрации, использованию и налогообложению в системе единого государственного органа[НПБ 1].

С принятием федеральных законов «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и «О государственном кадастре недвижимости» были созданы территориальные органы, основной задачей которых стал кадастровый учет и государственная регистрация прав

собственников недвижимого имущества и обладателей иных подлежащих государственной регистрации прав на него, а также создание и ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который предназначен для ведения унифицированной в пределах современной России системы записей о правах на недвижимое имущество, о сделках с ним, а также об ограничениях (обременениях) указанных прав[НПБ 9, 10].

В Российской Федерации государственные информационные ресурсы состоят из следующих уровней:

- 1) федеральные информационные ресурсы;
- 2) информационные ресурсы, находящиеся в совместном ведении РФ и субъектов РФ;
- 3) информационные ресурсы субъектов РФ.

Государственный земельный кадастр включает следующие мероприятия:

- 1) создание информационной основы для связи тематических баз данных в единую сеть телекоммуникаций;
- 2) разработку стандартов записи и хранения информации и обработку конфиденциальной информации внутри управленческих структур;
- 3) порядок информационного взаимодействия управленческих структур, при котором они будут заинтересованы во взаимном информационном обмене[16].

Так же, в информационное обеспечение входят:

- справочники (списки, перечни), в которых содержатся возможные (допустимые) значения характеристик какого-либо определения, и соответствующие им коды;
- классификаторы, в которых содержатся коды классификационных группировок объектов классификации. В некоторых случаях их можно дополнять локальными классификаторами и группировками.

Реформирование отечественной системы кадастрового учета и государственной регистрации осуществлялось на основании соответствующего нормативного правового акта Президента Российской

Федерации, согласно которому была создана Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии[8].

Данный институт не лишен недостатков, связи, с чем актуальность представленного исследования заключается в том, что:

- неразвитый организационно-экономический механизм государственной регистрации недвижимого имущества приводит к избыточным затратам на процедуру государственной регистрации;

- скорость оборота недвижимого имущества остается сравнительно невысокой ввиду информационного рассогласования деятельности ведомств, к компетенции которых относятся кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ним;

- использование устаревших информационных технологий сдерживает развитие рыночных отношений в области функционирования и оборота недвижимости, снижает степень достоверности информации в Едином государственном реестре прав;

- низкий уровень организации кадастрового учета и государственной регистрации недвижимого имущества приводит к существенным финансовым и моральным потерям населения страны[22].

Функция государства в регулировании рыночных отношений, несомненно, усиливается. Свою регулирующую функцию государство осуществляет через соответствующие институты. Анализ системы информационного обеспечения кадастрового учета и управления оборотом недвижимого имущества позволяет заключить следующее[36].

В России, и за рубежом система информационного обеспечения кадастрового учета и регистрации объектов недвижимости и прав на них имеет статус государственного института и трансформируется в русле общемировых экономических и юридических процессов[37].

Между тем, современная Россия – практически единственная страна в мире, где требуются значительные усилия по наведению должного порядка на всех этапах регистрации недвижимого имущества в связи с существенными

недостатками в сфере межведомственного информационного обмена, в практике отдельной регистрации вещных и обязательственных прав, в расходовании выделяемых бюджетных средств.

Этапы кадастрового учета и регистрации в Российской Федерации реализуются, как минимум, тремя государственными органами. Поэтому до настоящего времени ЕГРП формируется в виде трех обособленных реестров, в значительной степени дублирующих друг друга, что является причиной возникающих противоречий, в том числе информационного характера, обусловленных в немалой степени использованием различных источников информации во времени формирования записей в различных разделах реестра, что повышает бюджетные расходы на кадастровый учет и регистрацию. Можно сделать вывод, что возникающие противоречия носят, как правило, объективный характер [25].

Процедура кадастрового учета и регистрации сделок в большинстве случаев избыточна и на практике осуществляется совместно с регистрацией прав, дублируя последнюю по составу документов, по экономическим показателям, что, в итоге, заметно удорожает и замедляет процедуру. В то же время, несмотря на дублирование функций, отсутствуют гарантии компенсации убытков собственникам, иным законным владельцам недвижимости. Для повышения надежности оборота привлекаются третьи лица – риэлтерские или финансовые структуры, что также удорожает оборот. Перечисленные факторы неоправданно увеличивают стоимость оборота недвижимости [34].

Отсутствие исчерпывающего перечня прав, обременений и ограничений является существенным негативным институциональным фактором действующей в нашей стране системы информационного обеспечения кадастрового учета и государственной регистрации [35].

Таким образом, дублирование процессов кадастрового учета и регистрации прав и сделок, организационная и информационная разобщенность, отсутствие государственных гарантий выступают факторами, снижающими экономическую эффективность оборота недвижимости.

Кадастровый учет целесообразно рассматривать как совокупность информационных, экономических и юридических отношений, связанных, как с созданием новых объектов недвижимости, так и с эксплуатацией уже существующих объектов. Кроме того, рынок недвижимости включает региональные и локальные рынки, существенно отличающиеся друг от друга, в первую очередь, по экономическим параметрам[27].

Представляется, что для формирования структурной модели информационного обеспечения кадастрового учета и государственной регистрации необходимо учитывать следующие аспекты:

- информационный;
- организационно-управленческий;
- экономический;
- правовой.

Исходными предпосылками к созданию структурной модели информационного обеспечения кадастрового учета, по нашему мнению, являются:

- возможность поэтапного внедрения модели;
- минимизация и оптимизация перечня фактов, подлежащих включению в реестр;
- реформирование существующих органов, созданных по признаку дублирования управленческих функций;
- минимизация и исключение информационного дублирования, а также укрепление межведомственного информационного взаимодействия [22].

Структурная модель информационного обеспечения кадастрового учета должна отражать свойства, присущие организационно-экономическому механизму кадастрового учета и государственной регистрации, иными словами, анализу и регулированию эффективности оборота недвижимости. Что же касается остальных функций, то они, скорее всего, должны быть переданы другому ведомству, пройдя предварительный анализ на предмет избыточности.

Другими существенными предпосылками к организационному реформированию системы являются:

- необходимость разграничения функций органов регистрации и нотариата;
- избыточность функций кадастра недвижимости и реестра прав;
- необходимость выделения надзорной функции, поскольку она никак не связана с государственной регистрацией;
- описание объекта должно содержать только сведения, имеющие значение для оборота, но никак не информацию, которая ни сторонам сделки, ни третьим лицам особо не нужна, то есть выполняющую не регулирующую, а иную (например, правоохранительную) функцию, что удешевит и ускорит оборот недвижимости.

Анализ показывает, что для информационной оптимизации и уменьшения статьи расходов в бюджете по кадастровому учету и регистрации недвижимого имущества наиболее предпочтительным является следующее: объединение органов кадастрового, технического учета и регистрации в один на базе учреждений юстиции, с последующим выделением коммерческой составляющей Ростехинвентаризации и технико-информационной картографо-геодезической службы.

Любой вариант организационного реформирования системы государственной регистрации недвижимости должен предусматривать предоставление необходимых гарантий и, соответственно, компенсаций убытков лицам, опирающимся в своей деятельности на информацию из ЕГРП, публичная достоверность которой подтверждена государством[32].

Информационный аспект. Исходной предпосылкой реформирования в части информационного обеспечения является упорядочение, упрощение, минимизация затрат и оптимизация перечня фактов, подлежащих включению в реестр и, соответственно, имеющих экономическое значение.

Развитие региональных автоматизированных систем, как это предусмотрено действующими нормативными правовыми актами и

документами, реально совершенствует работу органов государственной регистрации. Вместе с тем, они не идут дальше декларируемого тезиса об «электронном обмене данными» между учреждениями юстиции, то есть с управленческой точки зрения, это не сближает управленческую и информационную системы, а с информационной – недостаточно влияет на повышение достоверности информации ЕГРП. Кроме того, в таком подходе к развитию информационных систем априори заложено отставание от прогрессивной практики ряда зарубежных государств, активно использующих.

Интернет технологии в государственном управлении. Представляется, что информационно-логическая модель системы кадастрового учета и государственной регистрации должна определяться оптимизированным составом реквизитов и базироваться на возможностях современных интернет технологий [8].

Экономический аспект. Проблема финансирования системы кадастрового учета и государственной регистрации представляется принципиальной. На данном этапе развития национальной экономики России бюджетное финансирование учреждений юстиции фактически приводит к перераспределению денежных потоков в пользу негосударственных участников рынка недвижимости с передачей им части государственных функций. Все это ведет к существенным суммарным издержкам оборота недвижимости.

Поскольку определено, что система государственной регистрации недвижимости является государственным институтом, а процесс ее реформирования носит институциональный характер, имеющий указанную выше многоаспектность, постольку существенным фактором представляется трансформация правового аспекта, как составляющей организационно-экономического механизма. С позиции управления, правовой аспект реализует функции нормирования и регулирования управляемого процесса.

Государственные органы, осуществляющие кадастровый учет и государственную регистрацию недвижимости и реализующие правовой контроль предоставленных физическим, юридическим лицам, публично-правовым образованиям документов, а также ведение реестров, действуют на основании различных нормативных актов[22].

Правовой аспект. Экономически обоснованной составляющей правового аспекта кадастрового учета и государственной регистрации, по нашему мнению, должно стать утверждение правила, согласно которому государственной регистрации может быть подвергнуто только право на недвижимую вещь, с исключением из предмета регистрации сделок с недвижимыми вещами [5].

Предлагается признать в качестве предметов государственной регистрации:

- субъективные гражданские вещные права в отношении объектов, признаваемых гражданским законодательством недвижимыми вещами. Перечень таких прав должен носить исчерпывающий характер;

- иные субъективные гражданские права, осуществление которых связано с объектами, признаваемых гражданским законодательством недвижимыми вещами, и только в случаях, прямо определенных гражданским законодательством. Это - исключение из общего принципа необходимости регистрации только субъективных гражданских вещных прав, что обязательно означает замкнутый перечень таких случаев. Для обеспечения публичной достоверности регистрации может быть предложено введение регистрации для трех случаев: ипотека, владение;

- факты, имеющие юридическое значение для обеспечения субъективных гражданских вещных прав в отношении объектов, признаваемых гражданским законодательством недвижимыми вещами, и только в случаях, определенных гражданским законодательством. В отношении некоторых фактов, имеющих юридическое значение для осуществления вещных прав на недвижимые вещи,

целесообразно учредить систему отметок, вносимых в ЕГРП, но не являющихся записями о регистрации.

Информацию об объектах недвижимости стоит разделять на следующие виды:

- информация о сделках с земельными участками и иными объектами недвижимости.
- информация о факторах, формирующих стоимость земельных участков и иных объектов недвижимости.
- статистическая информация, включая экономико-статистические данные, собранные в процессе проведения кадастровой оценки земель.
- общая информация о результатах кадастровой оценки земель: кадастровые номера земельных участков; площадь земельных участков; виды разрешенного использования земель; удельные показатели кадастровой стоимости земель различных категорий и видов использования; налоговая база для расчета земельного налога.

В целях сокращения расходов по регистрации, представляется важным упразднение государственной регистрации двух- и многосторонних сделок с недвижимостью (договором). Такое исключение объясняется явной избыточностью регистрации прав и сделок одновременно[22].

Существующая в настоящее время система информационного обеспечения кадастрового учета и государственной регистрации недвижимого имущества практически ни по одному своему аспекту не отвечает требованиям, характерным для важнейшего государственного института.

Все это приводит к неэффективной работе системы государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости, дополнительным бюджетным расходам, в результате скорость развития рынка недвижимости намного опережает скорость развития государственного института, призванного регулировать этот сектор рыночных общественных отношений.

Такое положение дел не способствует социальной стабильности общества и является тормозящим фактором в социально-экономическом

развитии государства. С учетом истории становления института кадастрового учета и государственной регистрации в России, опыта ряда зарубежных стран, а также отмеченных проблем и противоречий на методологической основе институционализации видится целесообразным:

1. Развитие единой геоинформационной системы интегрированных с Интернет сервисами электронных банков данных Государственного фонда картографо-геодезических материалов и данных Российской Федерации. Система предназначена для обеспечения в режиме реального времени работ по землеустройству, инвентаризации актуальными и достоверными картографическими и геодезическими материалами.

2. Создание федеральной спутниковой дифференциальной сети и сервисов предоставления дифференциальной информации.

3. Создание федерального геоинформационного портала.

4. Создание сети органов сертификации и испытательных лабораторий картографической продукции.

5. Создание открытой государственной картографической основы, находящейся в открытом доступе, требует законодательного обеспечения снятия известных, но уже неадекватных реальности ограничений с картографических данных [8].

ГЛАВА 2. ИСТОРИЧЕСКАЯ РЕТРОСПЕКТИВА РАЗВИТИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

2.1. История возникновения кадастровой оценки земель

Возникновение кадастра происходит в античности. Первые упоминания о проведении кадастровых работ относятся к III тысячелетию до н.э. Были найдены глиняные таблички, в которых изображались графически земельные данные.

Появление термина «кадастр» относится к временам правления Наполеона I. Как появилось определение «кадастр» неизвестно до сих пор. В некоторых источниках говорится, что он возник во времена правителя Августа, который установил учетную единицу сбора данных за землю[7].

Изначально кадастр изображал собой книжку, содержащую перечень облагаемых налогом территорий, с указанием площади, почв и размером земельного налога. В Китае еще в третьем тысячелетии до нашей эры почва разделялась на 9 классов по качеству. Египетские папирусы повествуют о существовании до нашей эры бесчисленных категорий земель в зависимости от их свойств. В Египте (4000 лет до н.э.) существовали описи территорий, отражавшие количественную и качественную оценку территорий для изъятия.

В XII – VII веке до н.э. греки научились отличать «почву» от «земли», принимая землю за космический элемент, а почву, как основу обрабатываемой земли. Ксенофонт (430-355) и Теофраст (378-287) в своих работах отмечают необходимость сравнительной земельной оценки. Ксенофонт предполагал, что для безошибочного осуществления хозяйственной деятельности нужно знать, перечень каких культур требуется возводить на определенной земле, это можно сделать, если изучить качественные свойства почвы, сравнив их с растительностью на близко находящихся участках. Теофраст описывает разницу почвы и земли по ее свойствам, пропуская через себя воду [9].

Для описания земель в Риме вводились специальные реестры. В этих реестрах находились данные о размерах земельных участков, способах их обработке, качестве, все это учитывалось при определении размера налога. Границы и размеры землевладений наносились на специальные бронзовые таблички. Кадастр Рима и Месопотамии являлся списком земель, находившимся в каталоге. Налог рассчитывался исходя из урожайности и параметров участка. Обладателям выдавались таблички из глины, в которых прописывались признаки собственника и месторасположением участка.

Древнеримский кадастр считался прототипом для собственной эпохи. Некие ученые предполагают, будто впервые описание кадастра внес Сервий Тулий в VI веке до н.э. для данного действия понадобилось изучить качественные свойства почвы, сравнив их с посевами на вблизи находящихся участках. В специализированные реестры записывались характеристики о части земли, данные о ее обработке и земельный доход. Изготавливались бронзовые таблички, на которых изображались: планы изменений, площадь, местоположение [7].

Энциклопедия, написанная в Византии по сельскому хозяйству, повествует о кадастре, который развился в средневековье. В «Геопонике» описывается, что качественные характеристики земель следует определять по внешнему облику почвы и растительного покрова. Стоит уделить интерес ландшафту. Почвы подразделяются на два вида: самые лучшие и плохие.

Земельный кадастр по угодьям и участкам основывался на различиях доходности земли. Миланский кадастр(1718-1732), основывается на четком определении площадей, классификации территорий с учетом свойства земли и вычисление средней урожайности.

После того как общество перешло к капитализму, земельный кадастр становится преимуществом дворянства. Происходит ряд изменений, посредством которых осуществляется оценка пашни, сенокосов, а так же оценка угодий. В пример можно привести Тирольский кадастр 1771 года, в нем

налог представляется в виде процента от цены и оценка производится по информации о рыночной цене [9].

2.2.Отечественный опыт развития кадастровой оценки земель

В истории становления земельного кадастра следует отметить четыре–временных отрезка, прочно связанных с социально-политическим строем.

Становление. В статьях «Пространственной Русской Правды» повествуется, что в Киевской Руси, во времена Владимира Мономаха происходит становление кадастра. Осуществляется деление земельных угодий по видам, таких как, охотничьи, пахотные, без различий почв. В XII были проведены описи территорий с информацией об их качестве и численности [38].

Монгольское иго основательно повлияло на становления земельного кадастра в России. Что бы получать дань, монголам необходимо было проводить перепись населения, что бы точно знать количество человек и имущества [11].

Болеединамично земельный кадастр рассматриваемого временного отрезка развивается в период, когда феодальное общество угасло и образовалось централизованное государство. Тогда и происходит активное становление земельного кадастра. Главной единицей податного обложения являлась соха, а система учета земель имела название «сошного письма» [33].

В 1622 году кадастровый учет осуществлялся писцами. Они проводили обмеривание сенокосов, пашни, лесов и остальных угодий, сообразно Писцовому наказу. Данные книги носили законный характер. В них прописывалась информация о владениях, земельных участках которых можно передавать по наследству, о сделках купли продажи. Записи в них оценивались, как государственное подтверждение прав на землю. Но в те времена качественная оценка была не точной, и земельные угодья делились на четыревида (рис.2.1).



Рис.2.1. Классификация угодий в XVI веке

Формой земельной оценки были соха, обта и т.д. После чего московская соха стала единицей податного налога[1].

В VIII веке происходят социальные сдвиги, и резко возрастает спрос в оценке земельной собственности, что бы упорядочить права на землю. С 1765 года началось генеральное межевание. Его целью было размежевание и оценка населенных единиц владения по всей территории Российской империи. Во время Генерального межевания особое внимание было уделено описанию и изучению дворянских имений. Их оценочная характеристика содержала сведения о:

- площади каждой дачи;
- числе дворов;
- количестве душ проживающих на данной территории;
- состоянию земли;
- форме земельной ренты.

В зависимости от района оценки, состав сведений мог меняться.

Второй отрезок эволюции земельного кадастра в России, непосредственно основывается на учении Докучаева В.В. о почвах. В эволюции земельного кадастра не было высоконаучных методик, оно носило лишь описательный характер. Способ оценки земли Докучаевым В.В. носит

научно-аргументированный характер изучений значимости земли, с внедрением картографического материала, который использовался вместе с составлением схем, исследованием почв и местности. Докучаев В.В. и его ученик Сибирцев Н.М. были первыми, кто проводил земельно-оценочные работы, по изучению агроэкономических условий хозяйств, урожайности сельскохозяйственных культур. В исследованиях участвовало огромное количество специалистов, таких как ботаники, климатологи, экономисты-статисты [24].

Третий отрезок эволюции земельного кадастра берет свое начало после 1917 года (социалистическая революция), на данном этапе осуществляется расширение роли землеустройства. Цель закрепления границ землепользования на местности выдвигается на первый план. После того, как частная собственность на землю ликвидируется, и земля перераспределяется между крестьянами, появляется потребность в производстве геодезических работ на огромных территориях [39].

В конце 20 годов, оценка земли в сфере частной жизни практически исчезла. Оценочные работы стали проводить для землеустроительных целей. Земельно-кадастровые работы 20-х продвигались медлительно, и к концу 1927 года были оценены территории в 18 волостях единой площадью 833 тыс. га. [12].

Аэрофотосъемка, дала толчок в образовании работ по земельной оценке. В первый раз съемку использовали в 1927 году на Украине и в Средней Азии, позже – в 1928 году в Фергане и в Московской области. После чего по всей территории страны, осуществляется исполнение специальных видов съемок. Все это способствовало разработке работ по улучшению качества земель [13].

После того, как в действие вступил Земельный кодекс РСФСР, происходит новый этап в развитии земельно-оценочной деятельности. В земельном кодексе находился раздел о государственном земельном кадастре [НПБ 22]. Экономическая оценка земель предусматривала следующие виды оценки (рис.2.2) [23].

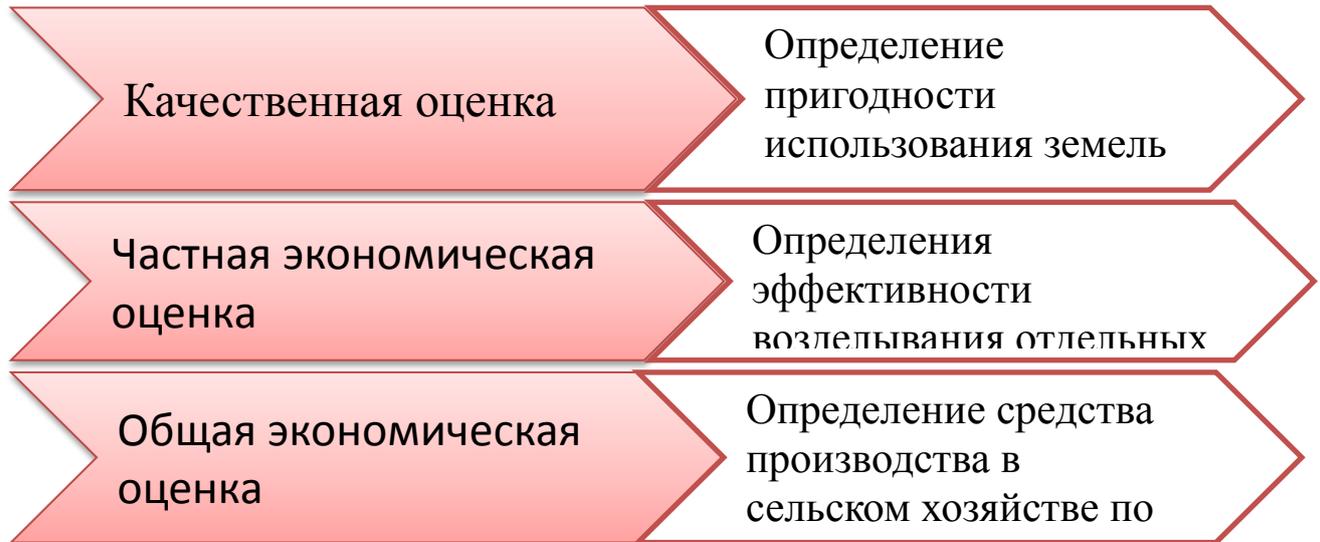


Рис.2.2. Виды экономической оценки земель

В 1970-1980-х годы сельскохозяйственные угодья становятся важнейшими объектами оценки земли. Результаты оценки использовались для адекватного и результативного использования агрокультур. Бонитировка почв и экономическая оценка земель, рассматривались как цельный процесс определения производительной способности земель и включались в оценочные работы[14].

Оценка земель во многих методиках была очень похожа. И состояла из трех показателей:

1. Затраты, необходимые для приведения территорий в состояние, которое будет отвечать требованиям экономического развития города;
2. Экономическая оценка последствий от характера использования территории, минувшего строительства;
3. Экономическая ценность территорий, достигшая витоге градостроительного развития[7].

В СССР в комплексной оценке городских территорий был накоплен определенный опыт. Согласно работам С.И. Кабаковой, А.А. Сегединова оценка городских территорий включает в себя:

- потребительскую стоимость;

- затраты общественного труда, прошлые и будущие;
- социально-экономические последствия вложенных средств.

Стоит обратить внимание, что кадастровая оценка земель в СССР была ориентирована на плановую оптимизацию хозяйства. Оценка земли была связана с политико-государственным строем[19].

Нынешний земельный кадастр кардинально отличается от существовавшего земельного кадастра. На данный момент, использование земли в России представляется платным. Еще одним отличием нынешнего кадастра является его проведению по единому методическому подходу [13].

2.3. Кадастровая оценка земель в зарубежных странах

Большинство европейских стран, таких как Федеративная Республика Германии, Соединенные Штаты Америки и Франция, в земельных кодексах, определяют земельные участки по следующему правовому положению (рис. 2.3).

Одновременно правами собственности или правами распоряжения на землю могут обладать несколько физических или юридических лиц, как в равных, так и предварительно установленных количественных долях.

Максимальную полноту распоряжения недвижимостью обеспечивает право собственности, в себя оно включает право передачи прав собственности на все недвижимость или ее части другому лицу путем дарения, наследования, а также сдачи в аренду или заклад[10].



Рис 2.3. Формы правовых отношений

Во многих зарубежных странах, а именно Федеративная Республика Германии, Соединенные Штаты Америки и Франция, выделяют следующие виды собственников (рис. 2.4):

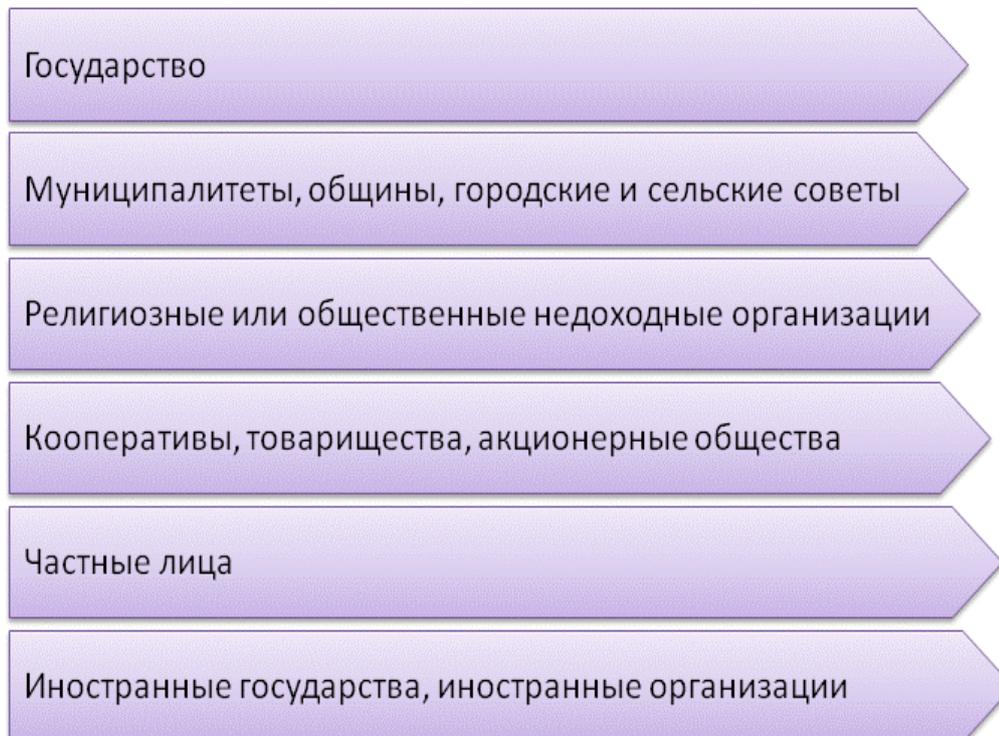


Рис 2.4. Виды собственности

Кадастровые системы различных типов, развивались на протяжении многих веков, различия их зависели от местного культурного наследия, типа землепользования, вида местности и т.д.

Кадастры могут классифицироваться по многим признакам, а именно:

- по первоочередной функции;
- по типам записываемых прав;
- по степени ответственности государства за обеспечение точности и достоверности данных;
- по месторасположению и юрисдикции;
- по способу сбора информации о земельных участках[26].

Иными данными, влияющими на формат и управление кадастром, считаются:

1. История системы земледелия;
2. Район, страна;
3. Уровень развитости технологий;
4. Особенности расселения людей.

Во многих странах мира, еще до XX века, система массовой оценки, основанная на рыночной стоимости:

- до 1900 года – в Бельгии, Германии, Швейцарии, Великобритании;
- в 1900-1950 годы – в Дании, на Кипре;
- в 1950-1990 годы – в Австрии, Финляндии, Франции, Исландии, Швеции;
- после 1990-х годов – в Армении, Азербайджане, Белоруссии, Эстонии, Грузии, Латвии, Литве, Голландии, Румынии, России[7].

В XX веке формируется кадастр зарубежных стран. Наиболее безупречным является французский земельный кадастр. Он являет собой хорошую планово-картографическую основу для целей налогообложения. Маленький земельный участок является основной оценочной единицей.

Во Франции созданы особые службы, для решения установленных целей(рис. 2.5).

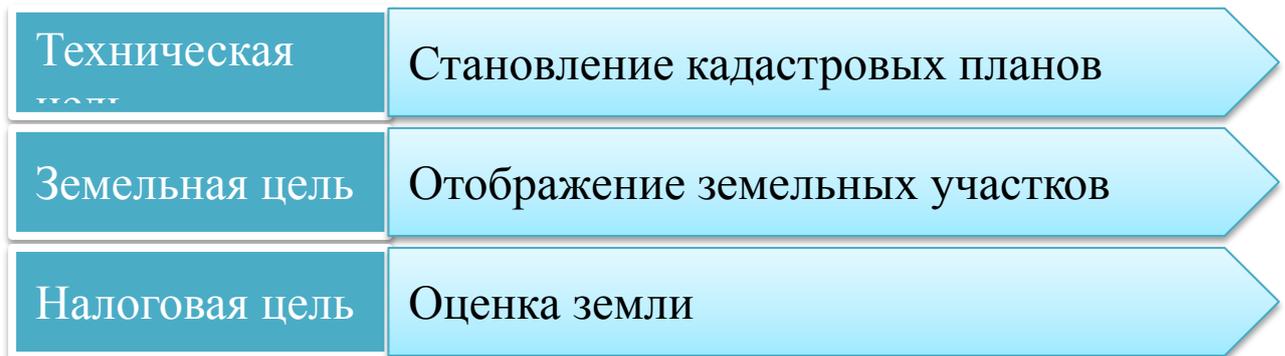


Рис.2.5. Цели французского кадастра

Целью земельного кадастра Федеративной Республики Германия является решение вопросов налогообложения. В данный момент система многоцелевого назначения шаг за шагом заменяет земельный кадастр [8].

В Англии в 1966 году, разработана службой сельскохозяйственных земель Министерства сельского хозяйства, рыбоводства и природопользования, система по изучению земель. В данную систему включены два этапа: физическая и экономическая классификация земель.

При физической классификации земель все сельскохозяйственные земли объединяются в пять групп. Климат, структура, механический состав, влажность – это факторы, оказывающие влияние на сельское хозяйство. Группы земель классифицируются на: земли с очень большими ограничениями, с небольшими, средними, серьезными и очень серьезными ограничениями.

Под экономической классификацией земель понимается, оценка способностей каждого земельного участка. Такая оценка проводится после того, как собирается достаточная информация для определения пределов колебания средней статистически чистой продукции на акр каждого физического класса земель. Возникают сложности по установлению таких показателей. Но Англичане считают, что это временные сложности и со временем будут установлены пределы колебания чистой продукции. По данным полученным в результате анализа земель можно будет определять взаимосвязь физической и экономической классификации земель [10].

Каждые пять лет проходит уточнение классификации земель. Эти меры проводятся для того что бы получить данные об улучшении земель или ее ухудшении, о том как она используется.

В Испании разработка кадастровых карт, определение характеристик земельного участка, число его владельцев, является правовой основой кадастра.

В Швеции создана автоматизированная информационная система сведений о земле. Швейцарский кадастр представляет собой систему наиболее эффективного использования ресурсов в области землепользовании. Он состоит из двух частей: недвижимой и поземельной собственности, и снабжен законодательной базой.

В Норвегии, так же как и в Швеции, кадастр имеет вид информационной системы, с содержащимися в нем сведениями о собственниках, адресах, владениях и т.д.

Полностью юридическим считается кадастр в Швейцарии. Крупнейшие государственно-территориальные единицы Швейцарской Конфедерации, являются независимыми в земельной политике, в местный бюджет поступают целиком все налоги, а кантональные власти несут ответственность за точность ведения поземельных книг.

В Соединенных Штатах Америки существует министерство сельского хозяйства, которое изучает состояние земель. Серии – являются основными единицами подлежащими съемке, они представляют собой однотипные почвенные горизонты с похожим содержанием солей, органических веществ, внутри них выделяются почвенные типы и фазы. Во многих регионах Соединенных Штатов Америки кадастровая оценка проводится каждые четыре года, иногда чаще.

Уникальность Итальянского кадастра заключается в том, что он не имеет юридического основания. Информация из кадастра берется для составления актов с недвижимостью.

В Канаде ведением земельного кадастра занимается служба инвентаризации земель. С ее помощью изучение земель происходит по единой

программе, с помощью которой получают данные о плодородии земельных ресурсов страны. Для того что бы изучать и обрабатывать информацию о земле в Канаде создана информационно географическая система. В Канаде, так же как и в США, кадастровая оценка проводится не реже чем в 4 года [7].

Земельный кадастр Болгарии основывается на изучении земельных ресурсов по отдельным земельным участкам. В Болгарии создается единый кадастр, состоящий из двух разделов: текстового и графического. Текстовый раздел включает в себя: характеристики оценки, сведения о статусах земель и т.д. Графический раздел состоит из кадастровых карт с географическими элементами, административными и правовыми статусами территорий.

Кадастровая оценка земель в странах Западной Европы осуществляется в целях налогообложения. Однако, по ее результатам разрабатывают: рекомендации по борьбе с эрозией почв, мелиоративные мероприятия и др. [20].

Подытожив, можно придти к выводу, что ведение земельного кадастр не значительно отличаются друг от друга. Отличия проявляются в классификациях земель, в методиках оценки земельных ресурсов. Но общим для всех стран Западной Европы является система регистрации, кадастровые обследования и картография, система оценки земель. Все эти составляющие определяют кадастровую систему [10].

2.4. Законодательная и нормативная база в области кадастровой оценки земли

Во времена СССР кадастр регулировался законом от 13.12.1968 № 3401-VII «Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и Союзных Республик» [НПБ 22].

В период «перестройки» передать права на земельный участок можно было по своему желанию, не издавая нормативных актов органов власти. Все

это приводит к тому, что органы государственной власти не владеют данными о точном числе земель и не могут точно исчислять плату за землю. Происходит большой оборот маленьких участков, переданных в собственность для ведения садоводства. Так как в земельном кадастре не было точных сведений о местоположения земельных участков, стали возникать межевые споры[4].

Все это послужило предпосылкой для необходимости фиксировать границы земельных участков в земельном кадастре. Был создан закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», который регулировал отношения, возникающие в связи с ведением земельного кадастра [НПБ 8].

В соответствии с Законом государственное управление в этой области деятельности осуществляется через федеральный орган исполнительной власти, которым к тому моменту являлся Государственный комитет Российской Федерации по земельной политике. Указом Президента РФ от 17.05.2000 г. № 867 «О структуре федеральных органов исполнительной власти» Государственный комитет Российской Федерации был упразднен, и образовалась Федеральная служба земельного кадастра России. В этот период в субъектах были образованы новые некоммерческие организации - федеральные государственные учреждения «Земельная кадастровая палата», на которые приказом Росземкадастра от 10.08.2000 № 6 были возложены обязанности по осуществлению государственного кадастрового учета земельных участков[НПБ 12].

В марте 2004 года президентом Российской Федерации издается указ от 09.03.2004 № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти». После издания закона Федеральная служба земельного кадастра России становится Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости [НПБ 8].

25 декабря 2008 года Указом Президента Российской Федерации № 1847 создана федеральная служба государственной регистрации, кадастра и

картографии, объединяющая три ведомства: Росрегистрацию, Роснедвижимость и Роскартографию [НПБ 14].

Кадастр, который ведется в настоящее время, стал таким после вступления в силу положений Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Этот закон – продолжение Федерального закона от 02.01.2000 года № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» [НПБ 8, 11].

После принятия Федеральным законом в 2000 году «О государственном земельном кадастре», в 2001 году Федеральный закон «О землеустройстве», Градостроительный и Земельный кодексы, начинает формироваться нормативно-правовая база государственного кадастра недвижимости [НПБ1,2,8,9].

Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», все это является правовой основой регулирования кадастровых отношений [НПБ 2-6, 10].

Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», принятый в июле 2007 года, является правовой основой современного кадастра недвижимости. Он регулирует: кадастровый учет, кадастровые работы и ведение государственного кадастра недвижимости [НПБ 10].

ГЛАВА 3. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1. Правовое положение садоводческих товариществ

В Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ (ред. от 31.01.2016) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» дается четкое определение садоводческого земельного участка, огороднического земельного участка, дачного земельного участка, так же определено понятие садоводческого, огороднического некоммерческого объединения граждан [НПБ 11].

В соответствии с Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ (ред. от 31.01.2016) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», под садоводческим некоммерческим товариществом подразумевается некоммерческая организация, созданная людьми на добровольных началах, для решения задач связанных с ведением садоводства, огородничества и дачного хозяйства [НПБ 11].

Садоводческим участком признается земельный участок, приобретенный или предоставленный гражданину для выращивания сельскохозяйственных и иных культур.

Садоводческое товарищество – это некоммерческая организация. Это значит, что люди, которые состоят в товариществе, объединились не для извлечения прибыли, а для удовлетворения личных потребностей в продуктах сельскохозяйственного производства. Членами садоводческого товарищества не могут быть юридические лица. Садоводческое некоммерческое товарищество осуществляет свою деятельность на основании Устава Садового Товарищества. Он установлен собранием садоводческого товарищества. Садоводческое товарищество платит налоги, в соответствии существующему налоговому законодательству.

В соответствии с Инструкцией Министерства по налогам и сборам Российской Федерации от 21.02.2000 г. № 56По применению Закона РФ «О плате за землю», налог начисляется из расчета площади садоводческого товарищества со всей принадлежащей ему земли, не считая площадей, закрепленных за его членами. Налог платится членами самостоятельно, каждый за свой участок[НПБ 16].

Садоводческое товарищество, должно проводить мероприятия по обеспечению своего участка. Согласно п. 5.1 СНиП 30–02–97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения» по границе территории садоводческого товарищества, предусматривается ограждение. Если на земельном участке присутствуют естественные границы, такие как реки и овраги, разрешается не ставить забор. Подразумевается, что если новый участок вошел в территорию садоводческого товарищества, то оно имеет право установить ограждение за счет своих членов[НПБ 20].

Согласно статье 252 ГК РФ участник долевой собственности, т.е. в том числе и член садоводческого товарищества, захотят выйти из такого товарищества, вправе потребовать выдел его доли из общего имущества. Если участниками долевой собственности не достигнуто соглашение, то он в праве потребовать выдела своей доли из общего имущества в натуре. Если и это невозможно, то согласно закону участник товарищества имеет право на выплату ему стоимости его доли другими членами садоводства. Из садоводческого товарищества можно выйти в любое время[НПБ 2].

В соответствии со ст. 8 Закона РФ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» садоводство можно вести в индивидуальном порядке. Тем не менее, после этого необходимо заключить письменный договор с садоводческим товариществом, чтобы заплатить за объекты общего пользования. Если конкретные взносы на их создание сделаны, то сумма платежа не должна превышать сумму членских взносов садоводческого товарищества[НПБ 11].

Организациям садоводческих объединений отдавалась – земля, которая не используется в сельскохозяйственном производстве (оврагов, балок) или районах с неудобным выходом сельскохозяйственной техники. Садоводческим объединениям преимущественно предоставлялись преимущественно пастбищам и многолетним насаждениям, пашню выделяли крайне редко.

3.2. Кадастровая оценка земель садоводческих товариществ Белгородской области

В Белгородской области на данный момент было проведено 3 тура кадастровой оценки, в 2004, 2010 и 2014 годах [21]. Согласно методике для определения кадастровой стоимости земельных участков садоводческих и огороднических объединений необходимо проделать три основных этапа: сгруппировать садоводческие объединения, затем определить удельные показатели кадастровой стоимости участков для каждого объединения и, наконец, определить кадастровую стоимость земельных участков [НПБ 17-19].

Основными показателем при проведении кадастровой оценки земель садоводческих и огороднических объединений являются:

- расстояние до столицы субъекта Российской Федерации, км.;
- расстояние до районного центра, км.;
- расстояние до ближайшего населенного пункта, км.;
- число рейсов в день;
- расстояние до водоема, км.;
- расстояние до леса, км.;
- качественное состояние почв, балл бонитета;
- вид покрытия подъездной дороги, асфальт, грунт.

Из перечисленных показателей, влияющим фактором было выбрано расстояние до ближайшего населенного пункта. Этот фактор выбран из-за того, что жители не хотят далеко ездить от своего постоянного места жительства [18].

Был проведен анализ количества земель садоводческих и огороднических объединений в Белгородской области (рис.3.1).

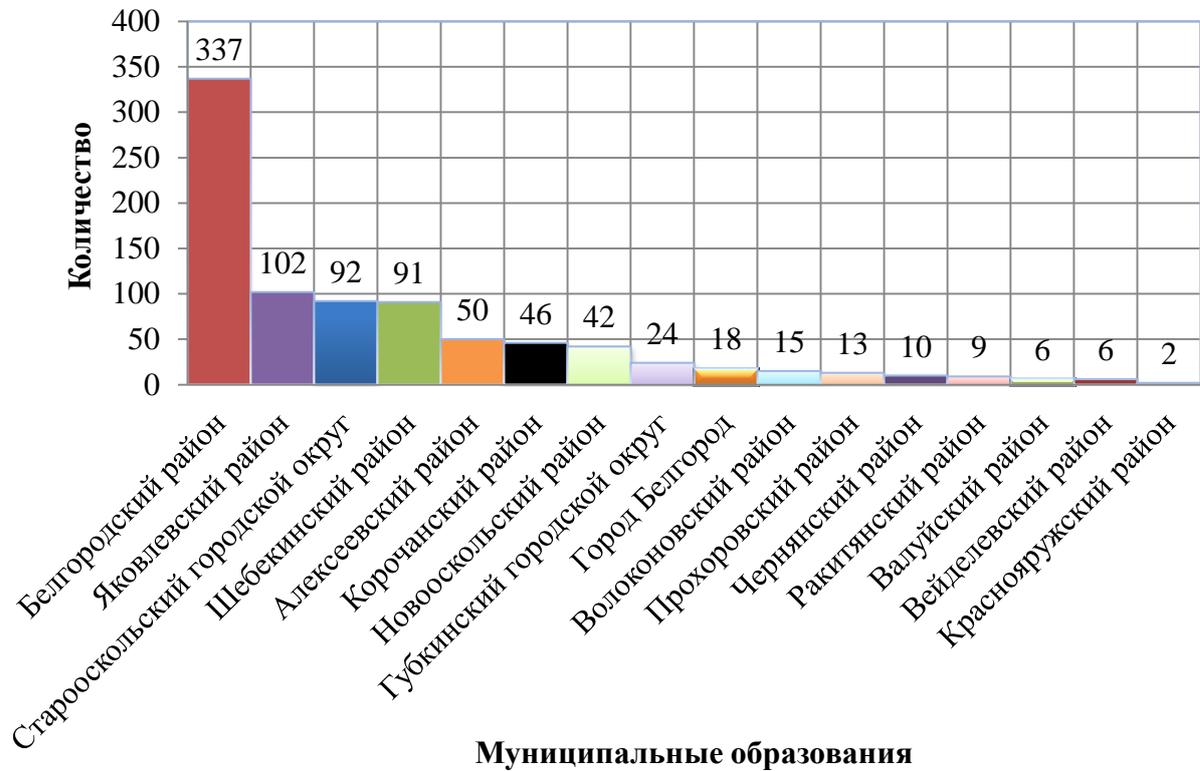


Рис. 3.1. Количество садоводческих и огороднических объединений в Белгородской области

Как наглядно показывает круговая диаграмма, на 2015 год наибольшее число садоводческих, огороднических и дачных объединений в Белгородской области приходится на Белгородский муниципальный район. В его границах располагается 337 дачных объединений, что составляет 39,05 % от их общего количества в Белгородской области. Второе место, как мы и предполагали, принадлежит Яковлевскому району, на его долю приходится 102 дачных товариществ, что составляет 11,82 % от их общего количества. Старооскольский городской округ занимает третье место, в его границах находится 92 дачных объединений, что составляет 10,66 %. Очевидно, что данная категория земель тяготеет к крупным населенным пунктам, где

сконцентрирована большая часть населения и отсутствует возможность организации приусадебного хозяйства.

Наименьшее количество зарегистрированных дачных массивов в Краснояружском районе – 2 участка, что составляет – 0,23 % от их общего количества. В Борисовском, Грайворонском, Ивнянском, Красненском, Красногвардейском и Ровеньском муниципальных районах земли садоводческих и огороднических объединений вообще отсутствуют.

В продолжение системного анализа состояния земель в составе садоводческих и огороднических товариществ, пространственный анализ мы дополнили временным анализом, оценив динамику численности исследуемых земельных участков за последние 15 лет. Обработанные статистические данные мы также представили в виде гистограммы (рис.3.2) [40].

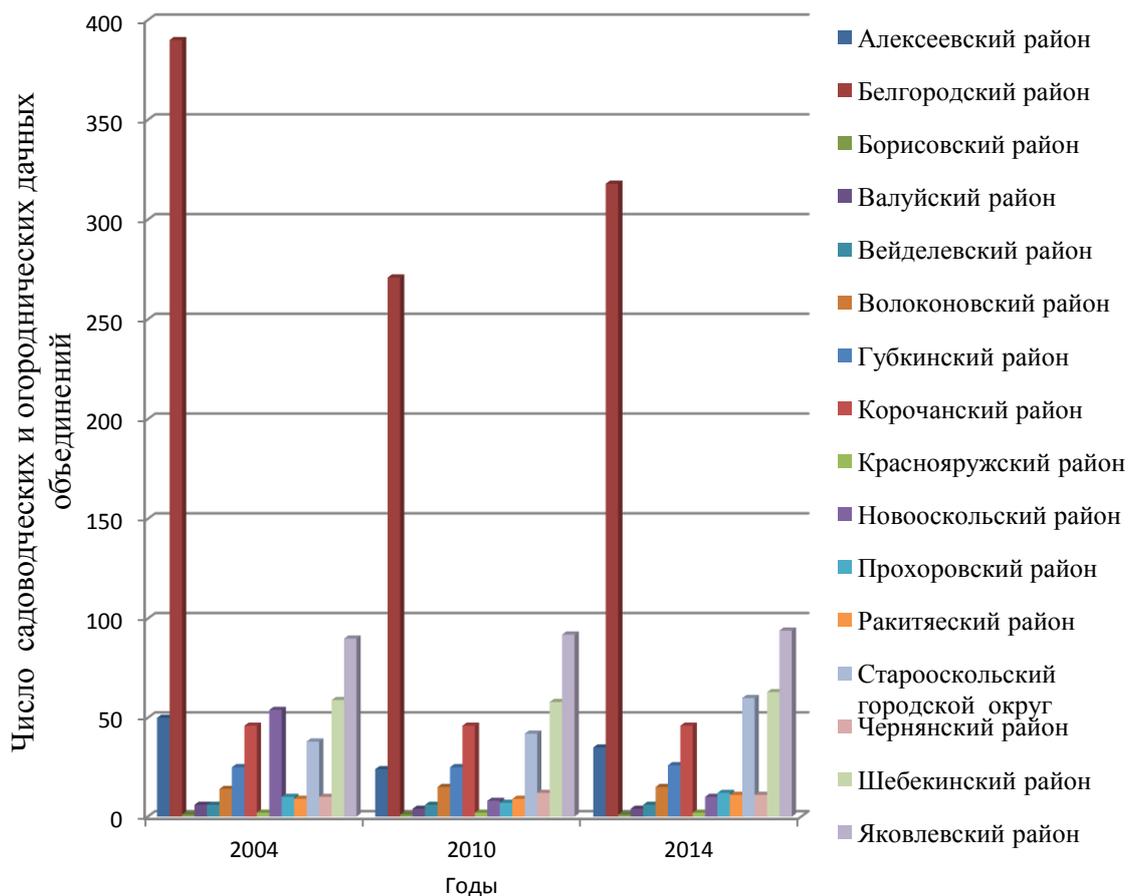


Рис.3.2. Динамика численности садоводческих и огороднических объединений в Белгородской области

Согласно гистограмме, в 2004 году в Белгородском районе общее количество зарегистрированных дачных объединений составило 390 наименований. В 2010 году количество дачных участков резко сократилось до 227, уменьшение составляло 30,6 %. Четыре года спустя, в 2014 году, наблюдается прирост земельных участков в суммарном количестве дачных товариществ выделенных в границах Белгородской области. Как наглядно показывает гистограмма Росреестром зарегистрировано 318 дачных частных владений, по отношению к 2010 году их количество возросло на 26,7 %. Следует отметить, что темпы роста в различных муниципальных районах весьма отличаются.

В Старооскольском муниципальном районе с 2004 по 2010 год прирост садоводческих дачных объединений составил 63,3 %. В Яковлевском районе за тот же период наблюдается незначительное увеличение количества земельных участков с 90 до 92 некоммерческих объединений, рост составил 2,2 %.

В таких муниципальных образованиях как Борисовский, Вейделевский, Краснояружский и Корочанский муниципальные районы значимой динамики в суммарном количестве земельных участков дачных объединений вовсе нет.

Беря во внимание, полученные результаты и опираясь на традиционные подходы, на следующем этапе работы мы приступили к кадастровой оценке земель садоводческих и огороднических дачных объединений. Для определения их кадастровой стоимости, мы отобрали эталонные земельные участки для каждого садоводческого объединения, обладающие в разрезе факторов кластеризации наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в состав объединений.

Все данные рассчитывались на основе программного обеспечения ГКОЗ СОД, путем подстановки в уравнение связи между рыночной стоимостью земельных участков и факторов кластеризации индивидуальных характеристик эталонного земельного участка, определенных в разрезе

факторов кластеризации[НПБ 15]. Расчет УПКСЗ объединения осуществлялся путем деления кадастровой стоимости эталонного земельного участка в составе объединения на площадь этого земельного участка. Полученные значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков графически выражены на рисунке 3.3.

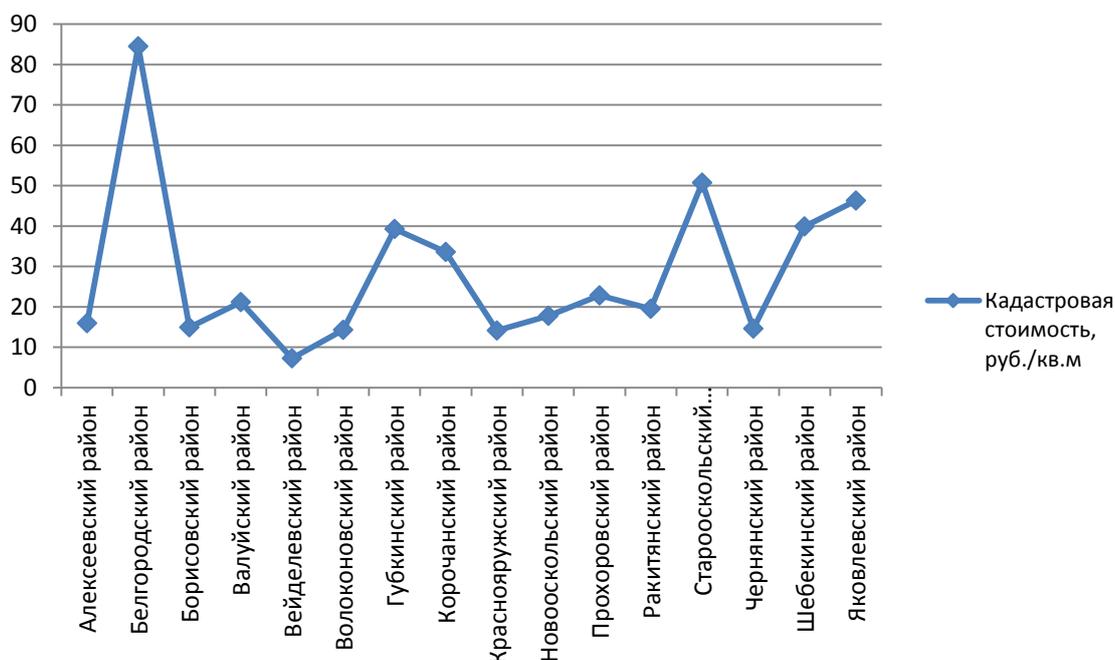


Рис.3.3. Средняя кадастровая стоимость земельных участков садоводческих и огороднических дачных объединений Белгородской области по состоянию на 1 января 2014 года

По данным представленным в графике можно констатировать, что ведущее место в Белгородской области по кадастровой стоимости садоводческих и огороднических дачных объединений занимает Белгородский район, где средняя стоимость земельного участка составляет 84,52 руб. за кв. м. На втором месте располагается Старооскольский район со средней стоимостью участка в составе дачных объединений в 50,71 руб./ за кв. м. Третье место принадлежит Губкинскому муниципальному району, там средняя кадастровая стоимость равна 40 руб. за кв. м. Самые высокие цены на

земельные участки, предоставляемые для садоводства и огородничества, устанавливаются вокруг крупных городов, и в первую очередь в пригороде Белгорода. В Борисовском, Краснояружском, Волоконовском и Чернянском районах кадастровая стоимость земельных участков составляет 14,6 руб./кв. м. Наименьшая кадастровая стоимость в Вейделевском районе – 7,28 руб./кв. м. Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель садоводческих и огороднических объединений по Белгородской области равен 57,60 руб./кв. м (табл. 3.1)[40].

Таблица 3.1

Средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков в составе садоводческих и огороднических дачных объединений Белгородской области

Район	Средний удельный показатель кадастровой стоимости 2010 год	Средний удельный показатель кадастровой стоимости 2014 год	Процент увеличения
Белгородский район	21.98	84.52	71 %
Старооскольский городской округ	16.79	50.71	31%
Новооскольский район	5.09	17.79	28%
Краснояружский район	4.76	14.11	33%

В ходе анализа, нами выявлены, следующие закономерности – кадастровая стоимость объекта недвижимости зависит от основных характеристик и в первую очередь от удаленности земельных участков от населённых пунктов. Чем ближе расстояние садоводческого объединения до районного центра, тем выше его стоимость. Данную закономерность убедительно демонстрирует таблица 3.2, где представлены три садоводческих объединения в разной степени удаленные от областного центра (приложения 1-3).

Таблица. 3.2

Результаты удельных показателей кадастровой стоимости земель отдельных садоводческих товариществ Белгородского района

Название садоводческого товарищества	Расстояние до Белгорода (км)	Кадастровая стоимость руб./кв. метр
Земледелец	15	86,48
Элегия	19	84,80
Южанка	21	77,68

Также на кадастровую стоимость в той или иной степени влияет следующие характеристики: транспортная доступность и вид покрытия подъездной дороги, наличие коммуникаций, расстояние до водоема и лесного массива.

Установленная в процессе массовой оценки кадастровая стоимость земельных участков в составе садоводческих объединений будет явно влиять на применение значений цен присутствующих на открытом рынке недвижимости.

Наиболее заинтересованными сторонами достоверной и справедливой кадастровой оценки являются правообладатели или собственники, а также органы местного самоуправления, и те и другие являются конечными потребителями результатов кадастровой оценки в виде местного налога на землю[40].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основной оценкой земли в настоящее время в России является кадастровая оценка. Кадастровая оценка – это самостоятельное направление оценочной деятельности, когда оцениваются группы объектов с использованием специальных методик и технологий. Целью кадастровой оценки является определение стоимости всех земельных участков в границах административно-территориального образования. В России этапы кадастрового учета реализуются тремя государственными органами, дублирующими функции друг друга, что является причиной возникающих противоречий. Таким образом, дублирование процессов кадастрового учета и регистрации прав и сделок, организационная и информационная разобщенность, отсутствие государственных гарантий выступают факторами, снижающими экономическую эффективность оборота недвижимости.

Современный земельный кадастр отличается от ранее существовавших форм земельного кадастра. Использование земли в России является платным. Формами платы являются земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли. Современный этап земельных преобразований нацелен на переход к рыночным механизмам регулирования земельных отношений. Земельный кадастр России, как и зарубежные земельные кадастры, характеризуются длительной историей развития. Имея общую социальную природу, он, однако, отличается своими специфическими особенностями.

В настоящее время кадастровая оценка земель садоводческих огороднических и дачных объединений мало изучена, не имеет единых методов оценки.

Садоводческое некоммерческое товарищество – это некоммерческая организация, учрежденная гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства. Так же объединение может создаваться в форме некоммерческого партнерства и потребительского кооператива.

На территории Белгородской области было проведено 3 тура кадастровой оценки земель садоводческих огороднических и дачных объединений, в 2004, 2010 и 2014 годах.

Наибольшее число садоводческих, огороднических и дачных объединений в Белгородской области приходится на Белгородский муниципальный район. В его границах располагается 318 дачных участков, что составляет 42,6% от их общего количества в Белгородской области.

Так же ведущее место в Белгородской области по кадастровой стоимости садоводческих и огороднических дачных объединений занимает Белгородский район (84,52 руб./кв.м).

В ходе анализа, нами выявлены, следующие закономерности, кадастровая стоимость напрямую зависит от удаленности земельных участков от массивов ИЖС. Чем ближе расстояние садоводческого объединения до районного центра, тем выше его стоимость. Также на цену влияет: транспортная доступность, расстояние до водоема, наличие коммуникаций, расстояние до лесного массива и вид покрытия подъездной дороги.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Алакоз, В.В. Земельные отношения и землеустройство в России / В.В. Алакоз, Н.В. Комов, А.З. Родин. – М.: Русслит, 1995. – 512 с.
2. Баденко, В.Л. Государственный земельный кадастр/ В.Л. Баденко, В.В.Гарманов, Г.К.Осипов. – СПб.: Изд-во СПбГПУ, 2002. – 331 с.
3. Батычко, В.Т. Земельное право в вопросах и ответах / В.Т. Батычко. – Таганрог: ТТИ ЮФУ, 2007. – 300 с.
4. Боголюбов, С.А. Земельное право / С.А. Боголюбов.– М.: ТК Велби, 2004.– 400 с.
5. Варламов, А.А. Государственный кадастр недвижимости / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: КолосС, 2012. – 680 с.
6. Варламов, А.А. Основы кадастра недвижимости / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: Издательство «Академия», 2013. – 220 с.
7. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 6 томах. Том 4 Оценка земель / А.А. Варламов. – М.: «КолосС», 2008.– 464 с.
8. Варламов, А.А. Земельный кадастр (в 6-ти томах). Том 6. Географические и земельные информационные системы / А.А.Варламов, С.А. Гальченко. – М.: КолосС, 2006.– 400 с.
9. Волков, С.Н. Землеустройство. Теоретические основы землеустройства. Том 1 / С.Н. Волков. – М.: КолосС, 2001.–496с.
10. Волков, С.Н. Землеустройство. Том 7. Землеустройство за рубежом / С.Н. Волков. – М.: КолосС, 2005. – 425 с.
11. Волков, С.Н. Вехи российского землеустройства: Время, события, люди/ С.Н. Волков. – М.:ГУЗ, 2000. – 224 с.
12. Волков, С.Н. Землеустройство. Том 8. Землеустройство в ходе земельной реформы (1991-2005 годы) / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2007.– 417с.
13. Волков, С.Н. История землеустройства в России: опыт тысячелетия / С.Н.Волков, И.И. Широкоград. – М.: Колос, 2011. – 654 с.

14. Волков, Г.А. Принципы земельного права России / Г.А.Волков.– М.:Русслит, 2005. – 137 с.
15. Воронцов, А.П. Кадастровая оценка земли / А.П. Воронцов. –М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 210 с.
16. Гендельман, М.А. Научные основы землеустройства и кадастра / М.А. Гендельман, Ж.К. Крыкбаев. – Астана: Фолиант, 2004. – 172 с.
17. Демидова, П.М. Разработка геостатистической модели определения кадастровой стоимости земель садоводческих некоммерческих объединений ленинградской области: автореф.дис. на соиск. учен. степ. канд. тех. наук: 25.00.26 / П.М. Демидова;Гос. бюд. образ. учреж. высшего проф. образования «Нац. минерально-сырьевой ун-т «Горный». – СПб, 2013.–20 с.
18. Денисова, Е.В. Формирование кадастровой оценки земель в условиях интенсивного землепользования: автореф.дис. на соиск. учен.степ. канд. геогр. наук: 25.00.26 / Е.В. Денисова;Воронежский государственный аграрный университет. – Воронеж, 2012. – 30 с.
19. Ерофеев, Б.В. Земельное право России / Б.В. Ерофеев – М.: Юрайт-Издат.,2013. – 679 с.
20. Золотова, Е.В. Основы кадастра. Территориальные информационные системы / Е.В.Золотова.–М.: Академический Проект; Фонд «Мир», 2012. – 416 с.
21. Затолокина, Н.М. Кадастровая оценка земель садоводческих объединений в составе земель сельскохозяйственного назначения Белгородского района Белгородской области: автореф.дис. на соиск. учен. степ.канд. геогр. наук 25.00.26 / Н.М. Затолокина; Белгородский государственный национальный исследовательский университет. – Воронеж, 2012. – 23 с.
22. Камынина, Н. Р. Информационное обеспечение кадастрового учета в Российской Федерации / Н.Р. Камынина // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал – 2013. – № 5. – С. 126-130.– Режим доступа:

<http://cyberleninka.ru/article/n/informatsionnoe-obespechenie-kadaastrovogo-ucheta-v-rossiyskoy-federatsii>.

23. Коростелев, С.П. Кадастровая оценка недвижимости / С.П. Коростелев. – М.: Маросейка, 2010. – 336 с.

24. Комов, Н. В. Российская модель землепользования и землеустройства / Н.В.Комов. М.: Издательство ООО«Институт оценки природных ресурсов», 2001. – 625 с.

25. Комов, Н.В. Пособие по землеустройству / Н.В. Комов, А.З. Родин, В.Ф. Спиридонов. – М.: Юни-пресс, 2001. – 394 с.

26. Клебанович, Н.В. Земельный кадастр/ Н.В.Клебанович. – Минск: БГУ, 2006. – 264 с.

27. Ключин, П.В. Теоретические основы земельного кадастра/ П.В. Ключин, В.Н. Куренной, А.Ю. Крыловский. – Ставрополь: Изд-во СтГАУ «АГРУС», 2008. – 124 с.

28. Крассов, О.И. Земельное право / О.И. Крассов.– М.: Юристь, 2000. – 624 с.

29. Основы кадастра недвижимости / А. П. Сизов, А. Е. Алтынов, С. А. Атаманов, В. В. Голубев. – М.: Изд-во МИИГАиК, 2013. – 391 с.

30. Оценка земли / Ф.П. Румянцев, Д.В. Хавин, В.В. Бобылев, В.В. Ноздрин. – Нижний Новгород, 2003. – 288 с.

31. Петрова, Т. В. Толковый словарь земельного права /Т.В. Петрова, О.И. Крассов, Е.Г. Тарло. – СПб.:Юридический центр Пресс, 2004. – 344 с.

32. Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости / А.В. Пылаева. – Нижний Новгород: ННГАСУ, 2014. –140 с.

33. Решетников, В.И. Земельное право России / В.И. Решетников.–М.: Колос, 2003. – 297 с.

34. Сидоренко, М.В. Основы землеустройства / М.В.Сидоренко, А.В. Хлевная. – Краснодар: КубГАУ, 2014. – 132 с.

35. Соловицкий, А.Н. Земельный кадастр / А. Н. Соловицкий. – Кемерово: КузГТУ, 2012. – 111 с.

36. Сыродоев, Н.А. Земельное право / Н.А. Сыродоев.–М.:Прспект, 2011. – 368 с.

37. Старожилов, В.Т. Вопросы землеустройства и землеустроительного проектирования / В.Т. Старожилов.–Владивосток: ГОУ ВПО ВГУЭС, 2009.– 257 с.

38. Сулин, М.А.Землеустройство / М.А. Сулин – М.: Колос, 2009. – 402 с.

39. Татаринцев, Л.М. Основы землеустройства. / Татаринцев Л.М., Татаринцев В.Л., Лебедева Л.В. – Барнаул: РИО АГАУ, 2014. – 170 с.

40. Теоретические и практические аспекты кадастровой оценки земельных участков садоводческих, огороднических и дачных товариществ в Белгородской области / Л.В. Марциневская, С.Ю. Кошлакова, А.А. Рудычева // Электронный научно-практический журнал «Региональное развитие». 2016. – № 2(14). – Режим доступа: <https://regrazvitie.ru/teoreticheskie-i-prakticheskie-aspekty-kadaastrovoj-otsenki-zemelnyh-uchastkovsadovodcheskih-ogorodnicheskih-i-dachnyh-tovarishhestv-v-belgorodskoj-oblasti>.

41. Чешев, А.С. Основы землепользования и землеустройства / А.С. Чешев, В.Ф. Вальков.– Ростов на Дону: издательский центр «МарТ», 2002.– 544 с.



Рис. 1. Концепция трансформации дачных массивов «Здоровье», «Консервщик», «Сказка», «Крепыш», «Ромашка», «Зарница» в микрорайоны ИЖС
Опорный план М 1:4000
<http://www.ipoteka.belgorod.ru/sad.htm>
2016 год



Рис.2.Белгородский район, Новосадовый – 26,Садоводческое объединение «Сказка», май 2016 года (фото автора)

Приложение 3

Рис.3. Белгородский район, Новосадовый – 26, Садоводческое объединение «Сказка», «Ваш Шанс», 2016 год, недвижимость в Белгороде, <http://shans31.ru/object.php?number=703>