

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ И РАСЧЕТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**Муляков Д.В., студент 3 курса факультета агротехнологий
земельных ресурсов и пищевых производств**

**Игнатьев В.А., студент 5 курса факультета агротехнологий
земельных ресурсов и пищевых производств**

**Научный руководитель – Ерофеев С.Е., доцент, кандидат
сельскохозяйственных наук
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

***Ключевые слова:** Кадастровая стоимость, Росреестр, земельный участок, земельный налог*

Работа посвящена определению кадастровой стоимости земель и расчету налогообложения земельных участков. При проведении расчёта земельного налога авторами установлено, что на налог влияет кадастровая стоимость земельного участка (а на нее влияет площадь земельного участка и УПКС), и также может влиять процент от кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определенная в отношении вновь учтенных, ранее учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.

Согласно Росреестру «Определение кадастровой стоимости земельного участка производится строго в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, порядок определения и расчёта кадастровой стоимости подробно регламентирован и состоит в следующем:

1. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации принимают решение о проведении государственной кадастровой

оценки земельных участков, которая должна проводиться не реже одного раза в 5 лет;

2. Управление Росреестра в соответствующем субъекте Российской Федерации готовит перечень всех земельных участков, находящихся на территории субъекта и подлежащих кадастровой оценке;

3. Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;

4. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости».

Также для определения кадастровой стоимости земельного участка в большинстве случаев применяется массовый метод с использованием удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС).

Так согласно приказу Минэкономразвития от 24 сентября 2018 года № 514 кадастровая стоимость земельного участка определяется путем умножения площади земельного участка: на среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков группы видов разрешенного использования, соответствующей категории и виду разрешенного использования для кадастрового квартала, в котором расположен земельный участок. В соответствии со ст. 66 Земельного кодекса РФ и Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также на основании отчета № 377/13 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков из состава земель садоводческих, огороднических и дачных объединений на территории Ульяновской области» и положительного заключения № 2532/2013 Экспертного совета, Правительство Ульяновской области постановляет: 1. Утвердить результаты определения кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, расположенных за границами населенных пунктов Ульяновской области; 2. Департаменту государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области обеспечить направление сведений о кадастровой стоимости и один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

Стоит отметить, что основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость конкретного земельного участка, являются: вид его разрешенного использования, определенный в установленном

законом порядке; размер удельного показателя кадастровой стоимости, определенного для конкретного вида разрешенного использования применительно к кадастровому кварталу; площадь земельного участка.

В нашем исследовании при определении кадастровой стоимости будет влиять только один фактор, это площадь земельного участка. Стоит уточнить, что многие земельные участки на территории СНТ «Подлесное» уже стоят на государственном кадастровом учете, но кадастровая стоимость некоторых земельных участков посчитана с учетом УПКС городских земель. Я предлагаю пересчитать кадастровую стоимость согласно УПКС для садоводческих некоммерческих товариществ.

В первую очередь кадастровая стоимость земельного участка необходима для определения суммы земельного налога, который должен платить собственник участка. В других случаях она необходима для определения госпошлины при разбирательствах в суде или при наследовании объекта недвижимости. Так в нашем исследовании кадастровая стоимость необходима для определения земельного налога.

Земельный налог – налог, который уплачивают организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Земельный налог относится к местным, поэтому он устанавливается и регулируется не только Налоговым Кодексом РФ, но и нормативными актами муниципалитетов. Так согласно решению Ульяновской городской думы от 30 августа 2017 года № 87 «О земельном налоге на территории МО «город Ульяновск»» определена налоговая ставка земельного налога в следующем размере – 0,15 процента от кадастровой стоимости в отношении земельных участков, не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельных участков общего назначения, предусмотренных Федеральным законом № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

После расчета земельного налога, можно сказать следующее, что на налог влияет кадастровая стоимость земельного участка (а на нее

влияет площадь земельного участка и УПКС), и также может влиять процент от кадастровой стоимости.

Библиографический список:

1. Ермошкин, Ю.В. Переоценка результатов кадастровой стоимости земельного участка под производственно-складской застройкой МО «город Ульяновск» / Ю.В. Ермошкин, С.Е. Ерофеев, Е.В. Провалова, Н.В. Хвостов, Т.А. Ермошкина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2015. - № 4 (124). - С. 30-35.

2. Проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений на современном этапе / Редакторы: С.Е. Ерофеев, Е.В. Провалова, О.Н. Цапковская // Материалы Международного конкурса студенческих научно-исследовательских работ, посвященного 10-летию кафедры «Землеустройство и кадастры» «Проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений на современном этапе», Ульяновск, 2017 г. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет, 2017. – 388 с.

DETERMINATION OF CADASTRAL VALUE OF LAND AND CALCULATION OF TAXATION OF LAND PLOTS

Mulyakov D.V., Ignatiev V.A.,

Keywords: *Cadastral value, Rosreestr, land plot, land tax*

The work is devoted to determining the cadastral value of land and calculating the taxation of land plots. When calculating the land tax, the authors found that the cadastral value of the land plot affects the tax (and it is affected by the area of the land plot and the UPCS), and a percentage of the cadastral value may also affect it.