

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»
Агрономический факультет

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

ВКР допущена к защите,
заведующий кафедрой
Сафиоллин Ф.Н
«__» _____ 2018г.

«ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР И ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ»

Выпускная квалификационная работа по направлению

21.03.02 - Землеустройство и кадастры

Профиль - Землеустройство

Выполнил студент (ка) _____ Андряшина А.

«__» _____ 2018г.

Научный руководитель (доцент) _____ Низамов Р.М.

«__» _____ 2018г.

Казань - 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
Глава I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ И ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ.....	6
1.1. Понятие и значение государственного земельного кадастра.....	6
1.2. Организационно-правовые основы ведения государственного земельного кадастра.....	12
1.3. Правовое регулирование земельного налога.....	20
Глава II. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА И ОСОБЕННОСТИ ИСЧИСЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА.....	27
2.1. Состав сведений и документов государственного земельного кадастра .	27
2.2. Порядок исчисления земельного налога.....	32
2.3. Анализ сбора земельного налога	40
Глава III. ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА И СОБИРАЕМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА.....	47
3.1. Проблемы современного земельного кадастра в РФ.....	47
3.2. Предложения по эффективному ведению государственного земельного кадастра	54
3.3. Совершенствование нормативного обеспечения земельного налога.....	62
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	67
СПИСОК НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	79

ВВЕДЕНИЕ

Одной из важных задач в обеспечении устойчивого развития территорий является эффективное использование земельных ресурсов, которое в значительной степени обеспечивают две взаимосвязанные сферы деятельности – градостроительство и землеустройство. Градостроительство обеспечивает функционирование полноценной жизненной среды и включает прогнозирование развития населенных пунктов и территорий за их пределами. Землеустройство направлено на регулирование земельных отношений и рациональную организацию территории административно-территориальных единиц. В то же время и градостроительство и землеустройство неразрывно связаны с другими законодательно определенными сферами деятельности – градостроительным и государственным земельным кадастрами.

Градостроительный кадастр и государственный земельный кадастр как государственные системы хранения и использования геопространственных данных о территории и о земле в разрезе административно-территориальных единиц, являются информационными базами для градостроительства и землеустройства как для сфер деятельности. В свою очередь, градостроительство и землеустройство обеспечивают деятельность градостроительного кадастра и государственного земельного кадастра, формируют структуру их информационной базы. Кадастры являются не только информационной структурой, но и механизмом регулирования территориального планирования и земельных отношений.

Формирование градостроительных и землеустроительных геопространственных моделей предусматривает оперирование значительным объемом тематических геопространственных данных о земельных участках, территории и использование геопространственных данных других кадастров. Пространственные данные градостроительного кадастра является информационной базой для государственного земельного кадастра и

наоборот. Для организации оперативного и достоверного поиска и анализа геопространственных данных необходимо сформировать структуру, которая позволит определять существующие связи различных кадастров и наполнять кадастры новой информацией, не нарушая существующую структуру и связи. В настоящее время отсутствует взаимодействие в формировании общей структуры баз данных градостроительного кадастра и государственного земельного кадастра, что приводит к значительным трудностям в оперативном принятии управленческих и планировочных решений.

Целью работы является исследование теоретических и практических основ земельного кадастра и платы за землю.

В соответствии с целью работы поставлены следующие задачи исследования:

- рассмотреть понятие и значение государственного земельного кадастра;
- охарактеризовать организационно-правовые основы ведения государственного земельного кадастра;
- исследовать правовое регулирование земельного налога;
- представить состав сведений и документов государственного земельного кадастра;
- изучить порядок исчисления земельного налога;
- провести анализ сбора земельного налога;
- выявить проблемы современного земельного кадастра в РФ;
- разработать предложения по эффективному ведению государственного земельного кадастра;
- предложить мероприятия по совершенствованию нормативного обеспечения земельного налога.

Объектом исследования выступает государственный земельный кадастр как информационная основа кадастрового учета в РФ и земельный налог как разновидность платы за землю.

Предмет исследования – организационно-правовые основы и методология ведения кадастрового учета и порядок исчисления земельного налога.

Информационной основой исследования послужили нормативно-правовые акты в сфере земельных отношений, материалы научных трудов и периодической печати по теме исследования, судебная практика.

Структура работы представлена введением, основной частью из трех глав, заключением, списком использованных источников.

Глава I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ И ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

1.1. Понятие и значение государственного земельного кадастра

Интеграционные процессы в области землеустройства, которые развивались в мире в последние годы, привели к тому, что широкая общественность должна понять роль земли как источника экономического благосостояния республики. В связи с этим ключевое значение придается земельно-кадастровым системам в сочетании с системами регистрации прав на недвижимость, которые наряду с землеустроительной деятельностью являются наиболее мощными рычагами организации рационального использования и охраны земель.

Исторически возникновение земельного кадастра было связано с необходимостью определения доходности земельных участков для завершения и справедливого налогообложения. Поэтому земельный кадастр всегда был связан с инвентаризацией, учетом и оценкой земельных участков.

Регистрация прав на землю представляла собой систему «земельных записей», носящих обязательно публичный, правовой, юридический характер. Эти записи позволяли узаконить права земельной собственности, охранять их, облегчить переход земельных участков от одних лиц к другим и обеспечить знание землепользователями обременений, ограничений в использовании земельных участков на предмет их залога, наличия сервитутов и т.п.

Учет земельных участков для целей регистрации и размещения на них недвижимого имущества является необходимым условием, обеспечивающим государственную регистрацию прав собственности и других прав, а также обременений на недвижимое имущество.

В 1985 г. группа экспертов ООН по кадастровому картографированию и земельно-информационным системам предложила следующее определение кадастра: кадастр — это определенным образом систематизированный

государственный учет данных об объектах недвижимости какой-то страны или района, основанием которого служит съемка границ этих объектов. Для обозначения каждой из таких единиц недвижимости используется некий особый знак (идентификатор). План объекта недвижимости и идентификатор участка обычно показываются на крупномасштабных картах.

Государственный земельный кадастр – систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов.

Государственный кадастровый учет земельных участков – описание и индивидуализация в государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки¹.

Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения²:

- государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
- государственного контроля за использованием и охраной земель;
- мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;
- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- землеустройства;
- экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе

¹ Кдырбаева Г.У. Структура государственного земельного кадастра // СТУДЕНЧЕСКАЯ НАУКА ПОДМОСКОВЬЮ материалы Международной научной конференции молодых ученых. 2017. С. 319-320.

² там же.

природных ресурсов;

- установления обоснованной платы за землю;
- иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности.

По существу земельный кадастр - это систематическое описание земельных единиц какой-либо территории³. Описание дается с помощью карт, показывающих местоположение и границы каждого участка, и регистрационных данных. Среди регистрационных данных наиболее важными являются идентификационный (кадастровый) номер и площадь земельной единицы. Информация часто содержит дату регистрации единицы недвижимости со ссылкой на конкретную папку (файл). Более того, традиционный кадастр предоставляет информацию о собственниках, категориях земель и стоимости или налогах на землю.

Кадастр - это, как правило, информационная система, основанная на последних данных о земельных участках и содержащая информацию о правах собственности на недвижимость. Обычно он содержит геометрическое описание земли, сопровождаемое описанием других данных, касающихся характера прав, прав собственности на эти права или управления ими; и в большинстве случаев - данные о стоимости и связанных с ним улучшениях. Его создание может преследовать:

- фискальные цели (например, оценка и справедливое налогообложение);
- юридические цели (регулирование перехода права собственности на недвижимость);
- для оказания содействия в управлении земельными ресурсами и использовании земель (например, для планирования и других целей администрирования);
- для обеспечения устойчивого развития и защиты окружающей

³ Денисов В.В., Осмонкулов А.А. Современное понимание государственного земельного кадастра и его взаимосвязь с системой земельной регистрации // Вестник Кыргызского национального аграрного университета им. К.И. Скрябина. 2017. № 2 (43). С. 194-197. – с. 195.

среды».

Современный Государственный земельный кадастр призван обеспечить государство и граждан актуальной юридически значимой для развития государства и общества информацией: гарантия прав собственности и их надежная защита; поддержка системы налогообложения земли и иной недвижимой собственности; гарантия ипотечных кредитов; развитие и контроль земельного оборота; проведение государственного контроля за охраной и использованием земель; рассмотрение земельных споров; проведение земельной реформы, включая приватизацию земли; развитие территорий, планирование и эффективное использование земельных ресурсов; рациональное использование окружающей среды⁴.

Одним из важнейших источников формирования базы данных земельного кадастра является государственная статистическая отчетность. На основе представляемых материалов осуществляется ежегодный анализ и внесение в базу данных сведений о наличии, распределении, использовании и состоянии земель в регионах. В их числе проводится сбор и обработка таких сведений⁵:

- о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности;
- о наличии и распределении земель по категориям и угодьям;
- о распределении земель предприятий, организаций и граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции, по формам собственности;
- о наличии земель у предприятий, организаций и граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции;
- о распределении общих площадей земель городов по формам

⁴ Албегов Р.Б., Басаев И.Б., Темираева А.В. Государственный земельный кадастр: теория и методика. Владикавказ: Издательство ФГОУ ВПО « Горский госагроуниверситет», 2011. 204 с.

⁵ Кдырбаева Г.У. Структура государственного земельного кадастра // СТУДЕНЧЕСКАЯ НАУКА ПОДМОСКОВЬЮ материалы Международной научной конференции молодых ученых. 2017. С. 319-320.

собственности;

- о распределении общих площадей земель сельских населенных пунктов по формам собственности;
- об использовании земель лесного фонда;
- о состоянии мелиорируемых земель.

В современном обществе кадастровая оценка земель используется в следующих целях⁶:

- в фискальных целях для налогообложения недвижимости, установления ставок земельного налога и величины арендной платы;
- для информационной поддержки рынка земли, фондового рынка ценных земельных бумаг и ипотеки;
- для оценки эффективности существующего функционального использования территории, расчетной поддержки проектных разработок генерального плана города и в планировании крупномасштабных мероприятий общегородского характера;
- для информирования широкого круга заинтересованных лиц о стоимости городских земель для осуществления их прав и обязанностей в отношении принадлежащей им недвижимости и планируемых сделок с недвижимостью.

В России с каждым годом возрастает роль государственного кадастра недвижимости (далее - ГКН) как единой многоцелевой информационной системы, содержание которой составляют достоверные и необходимые сведения о правовом положении земель, их количественной, качественной и экономической оценке. Без этой системы сегодня уже невозможно представить качественный учет земельных участков и их характеристик.

В ГКН земельно- кадастровая информация, представляет совокупность земельно-регистрационной, земельно-учетной, а так же земельно- оценочной информации и предназначена для использования

⁶ Кдырбаева Г.У. Структура государственного земельного кадастра // СТУДЕНЧЕСКАЯ НАУКА ПОДМОСКОВЬЮ материалы Международной научной конференции молодых ученых. 2017. С. 319-320.

органами государственной власти, и заинтересованными юридическими и физическими лицами для управления земельными ресурсами и принятия решений⁷.

Сегодня во многих странах мира, в том числе и в Российской Федерации, кадастр объектов недвижимости ведется в двухмерном виде. Местоположение земельных участков фиксируется внесением в кадастр значений прямоугольных координат точек и поворота границ участков. Это обеспечивает высокоточную привязку участков на местности, учитывает их площади, конфигурации и положения относительно соседних участков.

В настоящее время существует несколько разных систем регистрации недвижимости, каждая из которых решает вопрос о взаимоотношениях с земным кадастром. Эти различия связаны с организационными структурами кадастра и системами регистрации земли.

Так, в Швеции и других странах Северной Европы посредством автоматизации осуществлена тесная интеграция двух систем. В этих странах кадастр постепенно эволюционировал и из простого налогового учета, слабо привязанного к картам, превратился в комплексную систему с высокой степенью надежности.

В Германии, Австрии, Швейцарии и Нидерландах связь между кадастром и реестром прав на землю чрезвычайно сильна. В этих странах юридические единицы, регистрируемые в реестре земель, полностью соответствуют кадастровым единицам. Благодаря использованию уникальных кадастровых номеров, здесь стало возможным ввести систему регистрации прав собственности, обеспечивающую высокую степень безопасности и надежности.

Таким образом, государственный земельный кадастр представляет собой особую информационную систему, которая содержит

⁷ Давыдова А.В. роль государственного кадастра недвижимости в повышении эффективности использования земельных ресурсов // НАУЧНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА Сборник статей по материалам X Всероссийской конференции молодых ученых, посвященной 120-летию И. С. Косенко. Отв. за вып. А. Г. Кощаев. 2017. С. 1467-1468.

систематизированный свод сведений о земельных участках и связанных с ними объектов недвижимости. В основу земельного кадастра отдельных стран положен земельный участок, т.е. часть поверхности земли, на которую распространяются права собственности или пользования; либо территории с определенным режимом землепользования. По мере исторического развития толкование термина «кадастр» становилось все более емким, отражающим суть явления.

1.2. Организационно-правовые основы ведения государственного земельного кадастра

Развитие земельно-имущественных отношений, повышенное внимание к земле со стороны государственных органов власти, а также стремление к европейским стандартам в области ведения землеустройства требует от современных специалистов в данной сфере деятельности постоянного повышения квалификации для освоения новых технологий и ответственности за совершенные действия при работе с каждым объектом, рассматривая его как не типичный, а индивидуальный объект с особыми характеристиками и проблемами.

На всей территории Российской Федерации ведение государственного земельного кадастра осуществляется по единой методике и представляет собой последовательные действия по сбору, документированию, накоплению, обработке, учету и хранению сведений о земельных участках (рис. 1.2.1.).

Проблема земельного кадастра рассматривается с учетом качественных изменений представлений о целях и задачах земельного кадастра, которые произошли в начале 90-х годов прошлого века, с учетом современных представлений о земельном кадастре на международном уровне, на основе современного российского законодательства - Земельного кодекса, федеральных законов «О государственном земельном кадастре», «О

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и совсем нового «О государственном кадастре недвижимости» (рис. 1.2.2.)



Рис. 1.2.1. Ведение государственного земельного кадастра⁸

С 1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Структура закона включает базовые правовые нормы, регулирующие ведение ГKN, отношения при кадастровом учете, формировании объектов кадастрового учета, а также нормы, регулирующие осуществление кадастровой деятельности. Точное описание границ участков с 1 января 2018 года является обязательным условием для вовлечения их в оборот. Следовательно, если границы отсутствуют, то наличие индивидуального определенного объекта является спорным. В результате чего любые сделки с землей будут невозможны, будь то сделки купли-продажи, дарения и т.д.

С 1 января 2013 года в РФ был переходный период, установленный правительством РФ, связанный с отношениями, возникающими в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. В этот период органы и организации, осуществляющие государственный кадастровый учет и техническую инвентаризацию, связанных с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, стали выдавать

⁸ Махотлова М.Ш., Накова Л.В., Куготов А.Н. Главные проблемы государственного земельного кадастра // ЛУЧШАЯ НАУЧНАЯ СТАТЬЯ 2017 сборник статей победителей VI Международного научно-практического конкурса. 2017. С. 285-289.

кадастровые паспорта объектов недвижимости⁹.

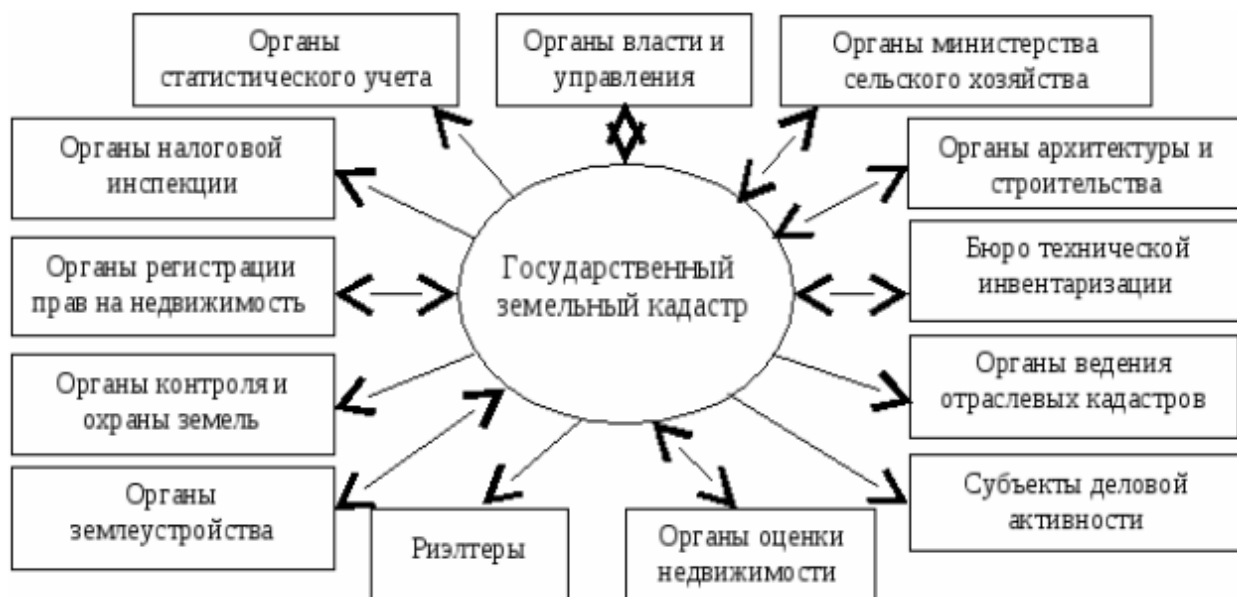


Рис. 1.2.2. Функции регулирования

Части земельных участков при проведении государственного кадастрового учета могут быть образованы только в результате установления обременений вещных прав: частный сервитут, аренда, залог участка, что сильно отличается от схемы образования земель при ведении земельного кадастра, так как объект капитального строительства после вступления в силу 221-ФЗ нее является частью участка и ставятся как самостоятельные объекты на кадастровый учет. Также не могут быть сформулированы в ГКН части участков в виде отдельных контуров земельных угодий.

В соответствии с законом от 22 января 2008 года № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования земельных отношений» земельный участок может быть образован в результате следующих действий: раздел, объединение, перераспределение, выдел. Различие понятий «раздел» и «выдел» при кадастровом учете земель состоит в том, что в результате раздела вновь

⁹ Земельный кодекс РФ: текст с изменениями и дополнениями на 2018 год. – Москва: Эксмо. 2018. – 256 с.

образованные участки подлежат учету (с присвоением новых кадастровых номеров), государственной регистрации прав. После государственной регистрации прав на новый участок, исходный прекращает свое существование.

При образовании земель в результате выдела исходный участок сохраняется в измененных границах (с неизменным кадастровым номером), поэтому в государственном кадастре недвижимости указывается его уменьшенная площадь. Государственная регистрация прав на исходный участок, из которого осуществлен выдел, не производится. При этом межевание земель проводится только вновь образуемого земельного участка, который подлежит кадастровому учету с присвоением нового кадастрового номера и государственной регистрации прав.

Внесение в ГКН сведений об объектах недвижимости и их частях сопровождается присвоением статуса «внесенные», который изменяется в последующем на «временные», «учтенные», «ранее учтенные», «архивные» или «аннулированные» в случае принятия уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета соответствующего решения. Введение статуса «временный» является новым в перечне статусов ЗУ в государственном земельном кадастре. В отношении образованных объектов «временный» статус кадастровых сведений изменяется на «учтенный», а в отношении преобразуемых – на «архивный».

Для централизованного ведения ГКН предусматриваются две технологические схемы организации работы по ведению учета объектов – централизованная схема и кустовая схема. Кустовая схема ведения ГКН объединяет несколько «централизованных схем» ведения ГКН и может рассматриваться только в исключительных случаях, так как для ее реализации и дальнейшей поддержки потребуется полное дублирование технической и организационной инфраструктуры и сервисного обслуживания в каждом из кустовых центров.

При реализации кустовой схемы ведения ГКН создаются несколько

«кустов» централизованного ведения кадастра с центрами – кадастровыми районами с наибольшей активностью рынка недвижимости. Каждый из центров должен обслуживать близлежащую часть территории субъекта РФ. При этом один из центров должен являться головным и иметь полную базу данных субъекта РФ. Формирование ГКН потребует значительных затрат времени и средств, так как одновременно с наполнением реестра объектов, созданием картографической основы ГКН, происходит организация новой структуры Росреестра.

В 2015 г. рассматривался проект закона ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости»¹⁰, который вступил в силу с 1 января 2017 г. До этого момента регистрация прав на недвижимость и государственный кадастровый учет были разными процедурами, поэтому сначала нужно было обратиться в орган кадастрового учета с целью постановки на учет земельных участков и внесения сведений о них в ГКН, а затем в Росреестр.

Сегодня документы на регистрацию прав можно подать в любом месте нахождения объекта (сделать это можно через государственный портал). Раньше было обязательным ехать в специальное управление по месту жительства.

Закон №218-ФЗ не отменяет действие старых законов, регулирующих кадастровые отношения, закон №221-ФЗ о кадастре переименован в закон «О кадастровой деятельности». Многие статьи закона утратили свою силу.

В соответствии с 218-ФЗ на сайте Росреестра доработаны «Личный кабинет правообладателя» и «Личный кабинет кадастрового инженера», а также сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», которые предоставляют актуальную информацию из ЕГРН об объекте недвижимости.

В настоящее время с учетом положений Закона № 218 - ФЗ11 установлен единовременный порядок проведения государственного

¹⁰ О государственном земельном кадастре: Федеральный закон от 2 января 2000 года № 218-ФЗ.

кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости. Результатом единовременного порядка ведения кадастра недвижимости стало объединением двух информационных систем по ведению государственного кадастра недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в одну систему Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Ранее действующие нормативно - правовые акты до вступления в юридическую силу Закона № 218 - ФЗ не предусматривали такое единовременное осуществление процедуры государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Общая положительная оценка объединения информационных баз кадастра недвижимости и регистрации прав направлена на существенное упрощение процедуры по государственной регистрации прав. Закон № 218 - ФЗ упростил регистрационную процедуру и показал на практике ряд преимуществ в связи с введением новой системы по сравнению с предыдущей трактовкой закона о кадастре¹¹. С учетом ранее действующих нормативно - правовых актов кадастровый учет и государственная регистрация прав проводились отдельно друг от друга. С 2017 года формирование системы ЕГРН позволяет осуществить единовременную подачу заявлений на обе процедуры, в результате чего у граждан появляется возможность совершать любые действия с недвижимостью без потери лишних денег и времени. (Приложение 2)

Кадастровые действия по формированию объекта учета являются обязательной составной частью Государственного кадастрового учета и предназначены для проверки сведений о земельном участке, представленных заявителем, и возможности внесения этих сведений в документы

¹¹ Синенко В.А., Клименко С.И. Особенности осуществления процедуры государственного кадастрового учета объектов недвижимости с учетом вступления в силу Федерального Закона от 13.07.2015 № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Актуальные вопросы науки и практики XXI в.: материалы VI Международной научно - практической конференции (01—04 июня 2017 г.). Нижневартковск: Издательский центр «Наука и практика», 2017. С. 92—99.

Государственного кадастра недвижимости¹².

Учет и регистрации земель в большой мере зависят от последовательного формирования отдельных объектов недвижимости, в том числе земельных участков. В настоящее время на карте любого кадастрового района или квартала можно обнаружить несоответствие границ, ошибки по большинству, поставленных на учет земельных участков, которые являются «браком» проведенной работы по учету объектов недвижимости. Данные участки, не отвечая своему главному назначению – быть именно земельными участками полноценных объектов недвижимого имущества, не в состоянии обеспечить недвижимому имуществу те свойства полезности, за которые должен отвечать его земельный участок. Более того, они создают проблемы, которых не было до межевания, а именно с их появлением возникают препятствия нормальной эксплуатации объекта недвижимости, его текущего использования и развития. Кроме того, возникают известные конфликты между собственниками.

Процесс формирования отдельного объекта недвижимости состоит из описания и индивидуализации объекта учета, в результате чего выполняется оформление документов, подтверждающих существование «в натуре» с указанием объекта и характеристик, выделяющих его из других объектов. Например, при формировании земельных участков работа кадастрового инженера сводится к правильному составлению межевого плана и последовательной фиксации с последующим перенесением в графическую часть межевого плана, границ исследуемого земельного участка.

Однако, из простого решения вопроса о постановке на кадастровый учет земельного участка возникают сложные проблемы, решение которых возможно лишь в судебном порядке. Так, по ходу выполнения кадастровых работ возникают несоответствия используемых данных, технические и реестровые ошибки, которые приводят к полной остановке и затягиванию

¹² Хаметов Т.И. Государственный кадастр недвижимости в системе управления объектами недвижимости: моногр. / Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2014. - 216 с.

работ до вынесения соответствующего решения судебным органом.

С 1 января 2018 года изменения коснулись ФЗ №221 «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007г¹³. Согласно нововведениям в земельном законодательстве земельные участки подлежат обязательной регистрации в ЕГРН. Если же с момента постановки на учет земельного участка прошло более 5 лет или он не был внесен в ЕГРН, то такой участок подлежит снятию с кадастрового учета. Собственники могут лишиться земельных участков, а дальнейшее владение землей будет осуществляться местными властями. Стоит отметить еще и тот факт, что право собственности на земельные участки может перейти муниципальному образованию в том случае, если собственника не могут найти в ЕГРН на протяжении пяти лет, так как его объект недвижимости могут признать бесхозной. Вернуть свое право на участок будет возможно только через суд. Сложность процедуры постановки на учет имущества состоит в том, что придется не только подавать официальное заявление в Госкадастр на регистрацию, но и проводить межевание¹⁴.

Также с 1 января 2018 г владельцы недвижимости, не проводившие межевание, могут быть ограничены в их праве распоряжаться ими, а именно, дарить, завещать, продавать, сдавать в аренду. Из-за отсутствия межевания или регистрации участка в ЕГРП владельцы могут лишиться права собственности. Закон гласит о том, что даже те лица, имеющие свидетельство о праве собственности на объект недвижимости, не смогут им распоряжаться в полной мере без прохождения процедуры межевания. Распоряжаться объектом будут органы местной власти. Чтобы вернуть свое право распоряжаться своей недвижимостью, необходимо провести межевание. После процедуры межевания собственник надела получает кадастровую выписку, после чего должен передать данные в Росреестр.

¹³ О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07.2007 г. (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016).

¹⁴ С 1 января 2018 года собственники могут лишиться своих участков? // ЮрОпора – 2017. URL: <http://uopora.ru>

Госслужащие утверждают, что принятые нововведения позволят навести порядок в земельной сфере и сократят ссоры между соседями¹⁵.

Таким образом, в настоящее время в РФ проводится модернизацию системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости, продолжается устранение несоответствий внесенных в систему сведений и недостоверной информации в отношении объектов недвижимости, что требует не только материальных, но и временных затрат.

1.3. Правовое регулирование земельного налога

Согласно основным принципам земельного законодательства, изложенным в ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации, использование земли является платным. Не ограничиваясь одним только декларированием принципа платности, законодатель в ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает формы платы за землю: арендную плату и земельный налог. Для определения порядка исчисления и уплаты земельного налога указанная статья отсылает к налоговому законодательству, арендной платы – к договору аренды земельного участка.

Приоритетами функционирования земельного налога как механизма эффективного управления земельными ресурсами выступают¹⁶:

- обеспечение поступлений доходов в местные бюджеты;
- создание и обеспечение условий для вовлечения земли в хозяйственный оборот;
- повышение прозрачности земельных отношений;
- стимулирование использования земельных ресурсов по их непосредственному назначению.

С 2005 года и по настоящее время вопросы исчисления и уплаты

¹⁵ Изменения в земельном законодательстве 2018 // Юр-Инфо – 2018. URL: <https://yur-info.ru>

¹⁶ Зырянова Т.В., Зырянов С.Б., Загурский А.О. К вопросу о правомерности применения льготной ставки по земельному налогу // Аграрный вестник Урала. 2018. № 8 (175). С. 13.

земельного налога регулируются главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации. Налоговый кодекс Российской Федерации устанавливает, что земельный налог является местным налогом, следовательно, вводится органом местного самоуправления. В этой сфере органы местного самоуправления обладают определенным «налоговым суверенитетом»¹⁷. В частности, представительные органы муниципальных образований самостоятельно устанавливают ставки земельного налога в пределах, предусмотренных Налоговым кодексом Российской Федерации, вводят дополнительные налоговые льготы.

Согласно Бюджетному кодексу Российской Федерации земельный налог зачисляется в местные бюджеты соответствующих муниципальных образований по нормативу 100%. Поэтому следует согласиться с Тананушко В.С., Грибковой Н.Б., З.С. Сеферовой в том, что земельный налог является одним из важнейших источников формирования доходной части бюджета органа местного самоуправления¹⁸.

Плательщиками земельного налога являются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Указанными лицами, как отмечает Г.В. Кузьмин, земельный налог уплачивается по тем земельным участкам, в отношении которых в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения земельным участком. Следовательно, обязанность по уплате земельного налога организациями и физическими лицами, включая индивидуальных предпринимателей, возникает с момента

¹⁷ Быкова Д.Д., Косенкова Ю.П. Перспективы введения единого налога на недвижимость // Социально-экономические явления и процессы. 2015. №3. С. 13-17.

¹⁸ Тананушко В.С. Земельный налог как механизм эффективного управления земельными ресурсами муниципальных образований // Имущественные отношения в РФ. 2013. №6 (141). С. 66-82. С. 3; Грибкова Н.Б. Проблемы земельного налога в России и пути их решения // Вестник РЭА им. Г.В. Плеханова. 2013. №11 (65). С. 44-54. С.2; Сеферова З.С. Региональные аспекты совершенствования земельного налога // РППЭ. 2009. №1. С. 162-168. С.4..

государственной регистрации указанных прав на землю¹⁹.

Данное положение вытекает из положений старого Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и нового Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» о том, что права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу старого закона о государственной регистрации, признаются действительными при отсутствии государственной регистрации в ЕГРН, однако нередко складывается ситуация, когда информация, к примеру, органа местного самоуправления о наличии у лица прав на определенный земельный участок может не соответствовать сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости относительно этого же земельного участка²⁰.

В настоящее время данная проблема урегулирована на уровне ведомственных актов, разъяснительных писем Федеральной налоговой службы, но, к сожалению, не на законодательном уровне.

Объектом налогообложения земельным налогом согласно ст. 389 Налогового кодекса Российской Федерации признаются земельные участки на территории соответствующего муниципального образования, за исключением земельных участков, изъятых из оборота, а также отдельных категорий участков, ограниченных в обороте (например, из состава земель лесного фонда).

При этом большое количество земельных участков, которые объективно не могут быть объектом налогообложения, например, земельные участки, относящиеся к землям запаса, или земельные участки под кладбищами, в указанный перечень не включены.

Налоговой базой земельного налога признается кадастровая стоимость

¹⁹ Кузьмин Г. Порядок исчисления земельного налога и авансовых платежей // Налоговый вестник. 2012. N 5. С. 42 – 57 – С..

²⁰ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2016. № 30 (Часть I). Ст. 4225.

земельного участка.

Понятие кадастровой стоимости объекта недвижимости дано в ст. 3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» - это стоимость, определенная в результате проведения государственной кадастровой оценки²¹.

Специфические вопросы определения налоговой базы, в т.ч. связанные с изменением по разным причинам кадастровой стоимости земельных участков, устанавливаются ст. 391 Налогового кодекса Российской Федерации.

Налоговым периодом уплаты земельного налога признается календарный год, а отчетным периодом для организаций - первый, второй и третий квартал года. Срок и порядок уплаты налога устанавливается представительным органом муниципального образования.

Налоговые ставки, как уже было сказано, устанавливаются представительными органами муниципальных образований и дифференцируются в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка. При этом Налоговый кодекс Российской Федерации устанавливает предельный размер налоговой ставки для определенных земельных участков – так, в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом, предоставленных для ведения садоводства и личного подсобного хозяйства, а также некоторых других, орган местного самоуправления не может установить ставку выше 0,3%. Для прочих земельных участков, не поименованных в Налоговом кодексе Российской Федерации, ставка не может превышать 1,5%.

При этом орган местного самоуправления может дополнительно выделить какие-нибудь категории земельных участков, установив им ставку по своему усмотрению, но не более 1,5% от кадастровой стоимости.

Так, по результатам анализа раздела «Справочная информация о

²¹ О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // СЗ РФ. 2016. № 27. Ч. I Ст. 4170; 2017. № 31 (Часть I). Ст. 4823.

ставках и льготах по имущественным налогам» официального сайта Федеральной налоговой службы за 2017 год выявлено, что в отношении земельных участков под объектом жилого фонда ставка традиционно устанавливается 0,3%, нередко наблюдается снижение ставки до 0,2% или до 0,1%²².

Минимальная ставка земельного налога установлена на территории городского округа города Улан-Удэ Республики Бурятия для «земельных участков, предоставленных для строительства многоуровневых и подземных паркингов (стоянок) и введенных в эксплуатацию с 01.01.2012г. по 01.01.2016г., с количеством машино-мест согласно технической документации не менее 100 единиц» – ставка 0,0001 %.

Налоговые льготы могут устанавливаться как на федеральном уровне (непосредственно в Налоговом кодексе Российской Федерации), так и на уровне органа местного самоуправления. Так, ст. 381 Налогового кодекса Российской Федерации от налогообложения освобождаются 12 категорий граждан и юридических лиц (например, органы уголовноисполнительной системы), а еще у 8 категорий граждан налоговая база уменьшается на величину кадастровой стоимости 600 квадратных метров площади земельного участка (например, у инвалидов).

Следует отметить, что органы местного самоуправления традиционно освобождают от налогов либо социально уязвимые категории граждан, такие, как инвалиды или многодетные семьи, либо организации, финансируемые из местного бюджета. Некоторые органы местного самоуправления вообще воздерживаются от установления налоговых льгот на местном уровне. Таким образом, можно заключить, что органы местного самоуправления активно используют вышеуказанные полномочия.

Вместе с тем, не до конца ясны мотивы законодателя при создании двухуровневой системы органов местного самоуправления оставить

²² Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам // Сайт Федеральной налоговой службы Российской Федерации [Сайт]. URL: <https://www.nalog.ru/rn77/service/tax/>

полномочия в сфере земельного налога у органов местного самоуправления сельского поселения – притом, что наиболее важные полномочия в сфере земельных отношений, в т.ч. по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, по муниципальному контролю – переданы на уровень муниципального района. И дело даже не том, что на территории соседних, но относящихся к разным сельским поселениям деревень ставки земельного налога могут существенно отличаться, а в том, что орган местного самоуправления сельского поселения не всегда обладает необходимыми ресурсами для реализации своих полномочий в налоговой сфере.

Таким образом, проанализировав современное законодательство о земельном налоге, можно сделать вывод, что оно традиционно развивается на стыке налогового и земельного права.

С 1 января 2018 г законодательная база подверглась изменениям²³. А именно, изменения, вступившие в силу после 01.01.2018 г. коснулись земельного налога и условий распоряжения объектом недвижимости. В главе 31 Налогового кодекса РФ определены обязанность платы налога на землю и значения налоговых ставок от 1,5 - 0,3 % в соответствии с категорией земель. Процентная ставка в размере 0,3 % применяется к землям категории сельскохозяйственного назначения. Прочие земли облагаются налогом по ставке не более 1,5 %. Если ранее ежегодная сумма земельного налога зависела от такого показателя, как балансовая стоимость участка, то в соответствии с Законом № 286-ФЗ от 30 сентября 2017 года "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"²⁴ с 1 января 2018 года расчет налога за землю производится на основании кадастровой

²³ Погребная О.В., Аттиссо Д.А. Земельное законодательство на современном этапе // Лучшая студенческая статья 2018 сборник статей XV Международного научно- исследовательского конкурса. Ответственный редактор Гуляев Герман Юрьевич. 2018. С. 283-285. – С. 284.

²⁴ О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.09.2017 г. // СЗ РФ. 2017. № 286.

стоимости. Сегодня регистрацией кадастровой стоимости занимаются государственные учреждения, ранее подобную процедуру проводили специалисты, имеющие на это лицензию. Это новшество распространяется только на те земельные участки, у которых в течение года изменилась: категория; вид разрешенного использования. Также планируется и постепенное увеличения налоговой ставки до 20 %²⁵.

²⁵ Новое в налогообложении земельных участков с 1 января 2018 года // Информация – 2017. – URL: <https://informatio.ru>

Глава II. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА И ОСОБЕННОСТИ ИСЧИСЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

2.1. Состав сведений и документов государственного земельного кадастра

На всей территории Российской Федерации ведение государственного земельного кадастра осуществляется по единой методике и представляет собой последовательные действия по сбору, документированию, накоплению, обработке, учету и хранению сведений о земельных участках.

Сведения о площади, местоположении земельных участков, об их количественных, качественных, экономических и иных характеристиках вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании материалов геодезических и картографических работ, землеустройства, лесоустройства, иных обследований и изысканий. (Приложение 3)

Сведения о правах на земельные участки и об ограничениях (обременениях) этих прав вносятся в Единый государственный реестр земель на основании сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также на основании иных документов о правах на земельные участки, являющихся юридически действительными на момент внесения указанных сведений в государственный земельный кадастр.

Сведения об экономических характеристиках земельных участков вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании данных государственной кадастровой и иной оценки земель и положений нормативных правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Сведения о территориальных зонах вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании данных, полученных от органов, осуществляющих регистрацию или учет территориальных зон.

Документирование сведений государственного земельного кадастра осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При наличии расхождений в сведениях, записанных на бумажных носителях, и сведениях, записанных на электронных носителях, приоритет имеют сведения, записанные на бумажных носителях, если иное не установлено федеральным законом.

Единый государственный реестр земель и кадастровые дела подлежат вечному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются.

Порядок хранения иных документов государственного земельного кадастра устанавливается Правительством Российской Федерации.

Основные документы государственного земельного кадастра подлежат страхованию в установленном порядке.

Государственный земельный кадастр содержит сведения о:

- земельных участках;
- территориальных зонах;
- землях и границах территорий муниципальных образований;
- землях и границах субъектов Российской Федерации;
- землях и границах Российской Федерации. (Приложение 1)

Указанные сведения содержатся в государственном земельном кадастре в объеме, необходимом для осуществления государственного управления земельными ресурсами.

Документы государственного земельного кадастра подразделяются на основные, вспомогательные и производные документы, и их ведение осуществляется на русском языке.

К основным документам государственного земельного кадастра относятся Единый государственный реестр земель, кадастровые дела и дежурные кадастровые карты (планы).

Единый государственный реестр земель представляет собой документ, который предназначен для проведения государственного кадастрового учета земельных участков.

Единый государственный реестр земель содержит сведения о существующих и прекративших существование земельных участках.

В Едином государственном реестре земель содержатся следующие основные сведения о земельных участках:

- кадастровые номера;
- местоположение (адрес);
- площадь;
- категория земель и разрешенное использование земельных участков;
- описание границ земельных участков, их отдельных частей;
- зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения);
- экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
- качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель;
- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками.

Моментом возникновения или моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель.

Кадастровое дело представляет собой совокупность скомплектованных в установленном порядке документов, подтверждающих факт возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета.

Документы, содержащиеся в кадастровом деле, являются основанием для внесения соответствующих сведений о земельном участке в Единый государственный реестр земель.

Кадастровая карта (план) представляет собой карту (план), на которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В зависимости от состава воспроизведенных сведений и целей их использования кадастровые карты (планы) могут быть кадастровыми картами (планами) земельных участков, дежурными кадастровыми картами (планами) и производными кадастровыми картами (планами).

Кадастровая карта (план) земельного участка воспроизводит в графической и текстовой формах сведения о земельном участке.

Дежурные кадастровые карты (планы) воспроизводят в графической и текстовой формах сведения о местоположении земельных участков и территориальных зон.

Производные кадастровые карты (планы) воспроизводят в графической и текстовой формах обобщенные сведения о земельном фонде, об экономических, о социальных, о природных и об иных связанных с землей процессах.

К вспомогательным документам государственного земельного кадастра относятся книги учета документов, книги учета выданных сведений и каталоги координат пунктов опорной межевой сети.

Книги учета входящих документов используют для регистрации входящих документов, являющихся основанием:

- для проведения государственного кадастрового учета;
- внесения изменений в сведения государственного земельного кадастра;
- подготовки выписок из ГЗК и другой производной информации.

В кадастровом районе ведут следующие книги:

- регистрации заявок на кадастровый учет земельных участков;
- учета поступивших выписок из ЕГРП (справок о правах).

Книга учета выданных сведений предназначена для регистрации исходящих документов, выдаваемых заявителям в соответствии с их заявками, а также предоставляемых другим организациям кадастрового района и (или) округа по установленному регламенту.

Каталоги координат опорной межевой сети представляют собой

документ, включающий описание месторасположения пунктов опорной межевой сети, их координаты и способы их определения.

К производным документам государственного земельного кадастра относятся документы, содержащие перечни земель, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, доклады о состоянии и об использовании земельных ресурсов, статистические отчеты, аналитические обзоры, производные кадастровые карты (планы), иные справочные и аналитические документы.

Перечни земель, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований представляют собой документы установленной формы, в которые в определенном порядке вносят сведения о всех земельных участках, являющихся собственностью РФ, субъекта РФ и муниципального образования.

Статистические отчеты – документы, формируемые в установленном порядке на основании сведений ГЗК по всему кадастровому району.

Производные кадастровые карты (планы) представляют собой карты (планы), составляемые на основании информации ГЗК по отдельным запросам.

Справки в налоговую инспекцию—это документы следующих видов:

- справка о кадастровом учете земельного участка – документ, состав и содержание которого определяются требованиями налогового законодательства;
- список налогоплательщиков кадастрового района – документ, содержащий краткие сведения о земельных участках в кадастровом районе и их правообладателях;
- справки по запросам – документы, подготавливаемые по внебюджетным запросам налоговых органов.

Состав документов государственного земельного кадастра и порядок

их ведения устанавливаются федеральным органом исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами.

Таким образом, в соответствии со статьей 13 Федерального закона РФ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 №28-ФЗ книги выданных сведений относятся к вспомогательным документам государственного земельного кадастра.

2.2. Порядок исчисления земельного налога

Земельный налог – это наиболее значимый по величине местный налог. Его доля в общих доходах местных бюджетов достигает 3 %. Целью введения налога на землю является стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышение плодородия почв, выравнивание социально - экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах, формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год. Земельный налог устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территории муниципальных образований.

Налогоплательщики земельного налога представлены на рис. 2.2.1.

К организациям - налогоплательщикам могут относиться, например гаражно - строительные кооперативы и садоводческие некоммерческие товарищества. Кроме этого налогоплательщиками могут быть иностранные граждане и лица без гражданства, которым предоставлена земля в собственность, владение, пользование или в аренду на территории Российской Федерации. При этом не признаются плательщиками

организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды.



Рис. 2.2.1. Налогоплательщики земельного налога²⁶

Объектами налогообложения являются земельные участки, находящиеся в пределах муниципальных образований и городов федерального значения, на территории которых введен налог.

Одним из инструментов налоговой политики, применяемых местными властями для стимулирования использования земли по ее непосредственному назначению, является ставка земельного налога.

Процесс исчисления земельного налога в России базируется на следующих основах²⁷:

— платежи исчисляются отдельно по каждому земельному участку, находящемуся в собственности организации и физического лица;

²⁶ Лопастейская Л.Г., Гуляева Ю.М. Земельный налог: изменения в 2018 году // ЗАКОНОМЕРНОСТИ И ТЕНДЕНЦИИ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции: в 3 частях. 2018. С. 63-66.

²⁷ Косточко К. А., Исмагилова Г. В. Правовые аспекты рационального использования земель промышленных предприятий // Весенние дни науки ВШЭМ : сб. докладов междунар. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых (16–18 ноября 2017 года). Екатеринбург, 2017

– при расчете налога используется кадастровая стоимость участка, ставка налога и период владения.

Существовавшая ранее система налогообложения земель основывалась на положениях Закона от 11 октября 1991 г. № 1738-1 «О плате за землю». Но данный закон при установлении способа исчисления налога не учитывал ценность земельного участка, не стимулировал собственников к рациональному их использованию²⁸.

Текущим налоговым законодательством предусмотрено, что налоговая ставка по земельному налогу устанавливается нормативными правовыми актами органов муниципальных образований. Но при этом ставки налога в отношении определенных категорий земель не могут превышать:

- в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, жилищного фонда, личных подсобных хозяйств, а также к землям, предоставленным для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд государства, – 0,3 %;
- в отношении прочих земель – 1,5 %.

Ставка налога может измениться как в сторону увеличения, так и понижения. На протяжении 2017 года она оставалась неизменной и маловероятно, что в 2018 году она изменится.

Размер земельного налога рассчитывается как произведение кадастровой стоимости земельного участка и ставки налога, установленной муниципальным органом власти:

$$ЗН = НБ \times С_{ЗН} , \quad (1)$$

где ЗН – земельный налог (за налоговый период), руб.;

НБ – налоговая база (кадастровая стоимость земельного участка по

²⁸ Косточко К. А. О вопросе налога на землю при размещении отходов производства // Весенние дни науки ВШЭМ : сб. докладов междунар. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых (20–22 апреля 2017 года). Екатеринбург, 2017

состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом), руб.;

Зн – ставка земельного налога, %.

Значительные поправки по земельному налогу в 2018 году внёс в НК РФ Закон от 30 сентября 2017 года № 286 - ФЗ. Пунктом 1 ст. 391 НК РФ установлено, что налоговая база по земельному налогу определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года. Для определения кадастровой стоимости и возможной корректировки в ту или иную сторону государственная оценка повторяется регулярно — не реже 1 раза в 5 лет. В общем виде размер годового земельного налога определяется по формуле:

$$ЗН = (КС1 \times СН1 \times К1) + (КС2 \times СН2 \times К2) \quad (2)$$

где: ЗН – сумма земельного налога за год;

КС1 – кадастровая стоимость до изменения (на 1 января налогового периода);

СН1 – ставка земельного налога, установленная для категории, присвоенной земельному участку до изменения;

КС2 – кадастровая стоимость после изменения (на дату внесения сведений в ЕГРН);

СН2 – ставка земельного налога, установленная для категории земельного участка после изменения.

Чтобы узнать кадастровую стоимость земельного участка можно зайти на сайт Росреестра, обратиться лично в подразделение или позвонить в единую справочную службу Росреестра. Для этого нужно знать кадастровый номер земельного надела, который указывается в кадастровом паспорте объекта, кадастровой выписке, кадастровом плане территории или свидетельстве о праве собственности

Налоговым периодом для земельного налога – календарный год. Отчетность сдается плательщиками до первого февраля года, идущего за

оконченным налоговым периодом. Если срок сдачи отчета выпадает на выходной, то декларация подается в ближайший рабочий день. За 2017 год декларацию по земельному налогу нужно сдать до 1 февраля 2018 года.

Перечень установленных налоговых льгот по земельному налогу своеобразен и требует внимательности при их применении. В 2018 году перечень льготных категорий остался прежним, но пополнился пенсионерами всех категорий (8 п. 5 ст. 391 НК РФ). Утверждена новая декларация по земельному налогу, формат ее представления и порядок заполнения. Она применяется с отчетности за 2017 год.

Рассчитанный таким образом налог составляет часть налоговой нагрузки налогоплательщика. Стремясь снизить уровень налоговой нагрузки, многие субъекты предпринимательства осуществляют искусственную манипуляцию «формальным» использованием земельного участка в сельскохозяйственном производстве для неправомерного использования льготной ставки налога²⁹.

О неправомерном применении льготной ставки налога 0,3 вместо 1,5 % может свидетельствовать следующее:

большое количество земельных участков, принадлежащих одному лицу, зарегистрированному в качестве индивидуального предпринимателя (далее – ИП), основным видом экономической деятельности которого является покупка и продажа недвижимости;

наличие признаков коммерческого использования земли для извлечения прибыли, наличие фактов дальнейшей реализации земельных участков, т. е. использование их в предпринимательской деятельности.

В соответствии с п. 1 ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границей населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства. Согласно п. 1 ст. 78 ЗК РФ

²⁹ Федорова О. С., Аверина Л. В., Катанаева Т. В. и др. Интересные вопросы по налогу на имущество, земельному и транспортному налогам: из практики налогового консультирования / О. С. Федорова, Л. В. Аверина, Т. В. Катанаева, М. В. Королева, А. В. Брызгалин // Налоги и финансовое право. 2017. № 10; СПС «КонсультантПлюс».

земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться и для ведения личного подсобного хозяйства. Таким образом, данный участок имеет двойное основание для применения льготной ставки³⁰ [7]. В табл. 2.2.1. представлены определенные виды разрешенного использования земельных участков, позволяющие применять пониженную ставку налога.

Таблица 2.2.1 - Виды разрешенного использования земельных участков для применения пониженной ставки налога на землю³¹

Вид разрешенного использования	Деятельность
Ведение дачного хозяйства	Выращивание сельскохозяйственных культур
Ведение огородничества	Выращивание сельскохозяйственных культур, размещение некапитального жилого строения, хозяйственных строений
Ведение садоводства	Выращивание сельскохозяйственных культур
Ведение личного подсобного хозяйства	Производство сельхозпродукции

Таким образом, вид разрешенного использования в вышеуказанных форматах сочетается с сельскохозяйственным назначением участка. Но при этом данный формат не подразумевает коммерческого использования участков, несмотря на то что ИП регистрируется для осуществления коммерческой деятельности.

По трактовке действующего налогового законодательства пониженные ставки по земельному налогу могут быть установлены для некоммерческих организаций (далее – НКО) и физических лиц, использующих земли непосредственно для удовлетворения личных нужд, при ведении подсобного

³⁰ Давыдова О. В. Земли сельскохозяйственного назначения: Как не ошибиться с выбором ставки по земельному налогу? // Пищевая промышленность: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 15; СПС «КонсультантПлюс».

³¹ Зырянова Т.В., Зырянов С.Б., Загурский А.О. К вопросу о правомерности применения льготной ставки по земельному налогу // Аграрный вестник Урала. 2018. № 8 (175). С. 13.

хозяйства, дачного строительства, но не в целях извлечения прибыли³².

Таким образом, несмотря на то что ИП являются физическими лицами и условие использования земли для удовлетворения личных потребностей не признается определяющим, указанная правовая трактовка на них не распространяется³³.

Для применения льготной ставки налога в размере, не превышающем 0,3 %, необходимо соблюдение одновременно следующих условий:

1) отнесение земельного участка к определенному виду разрешенного использования (для земель сельскохозяйственного использования и назначения);

2) фактическое использование земли в сельскохозяйственном производстве.

При несоблюдении данных условий налогообложение спорного земельного участка должно производиться по ставке, применяемой в отношении прочих земель, т. е. не превышающей 1,5 %³⁴. Среди обстоятельств, характеризующих спорные земельные участки, можно выделить следующие:

- земли не вспахивались, не использовались под пастбища, под сенокос, не засеивались;
- земли заросли кустарниками, сорняками, деревьями;
- на земельных участках с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» строительные работы не ведутся;
- расчетным счетам, регистрам бухгалтерского учета установлено, что отсутствовали операции по приобретению удобрений,

³² Гринемаер Е. А., Филиппова Ю. О., Королева М. В. и др. Отдельные инструменты вложения средств в деятельность юридического лица: выгоды, риски, практические советы / Е. А. Гринемаер, Ю. О. Филиппова, М. В. Королева, А. В. Брызгалин, Д. А. Ильиных, О. Е. Анисеева, А. Ю. Гаврилова, В. Н. Загвоздина, А. М. Бастрикова, В. В. Иванов, В. А. Бунько, Е. И. Куликова, Е. Б. Мишина, Л. А. Рассохина, А. Е. Найдено, Е. В. Гаврик, И. В. Мамонова // Налоги и финансовое право. 2015. № 6; СПС «КонсультантПлюс»

³³ Стриж К. С. О льготных ставках в отношении участков «для дачного строительства» // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. 2015. № 8; СПС «КонсультантПлюс»

³⁴ Смирнова Е. Земельный налог. Актуальные проблемы исчисления и уплаты // Финансовая газ. 2013. № 21; СПС «КонсультантПлюс».

сельскохозяйственной техники, скота, ядохимикатов, строительных материалов, реализации сельскохозяйственной продукции и т. п.;

- у налогоплательщика отсутствуют намерения использовать земельные участки по назначению;
- земельные участки реализуются исключительно для целей извлечения прибыли.

Указанные обстоятельства прямо свидетельствуют об отсутствии у налогоплательщика права на применение льготной ставки в размере 0,3 %.

Дополнительно свидетельствовать о неправомерном применении льготной ставки налога может то, что налогоплательщик неоднократно привлекался к ответственности за невыполнение обязанностей по рекультивации земель, а также показания покупателей участка, которые подтверждают, что на момент покупки какие-либо насаждения, постройки на участке отсутствовали.

Для предотвращения негативных налоговых последствий недобросовестный налогоплательщик может создать видимость использования земли для сельскохозяйственного производства. Среди подобных неправомерных действий могут быть:

- заключение фиктивного договора подряда на однократную поверхностную обработку спорного участка;
- заключение фиктивного договора аренды сельскохозяйственной техники;
- обоснование отсутствия рабочей силы тем, что все работы выполнялись силами директора в целях экономии.

Таким образом, можно сделать ряд выводов, которые характеризуют правомерность применения льготной ставки по земельному налогу и неправомерные действия налогоплательщика. Льготные ставки по земельному налогу установлены для НКО и физических лиц, использующих данный участок не в коммерческих целях, а также для коммерческих

организаций и ИП, использующих участок для сельскохозяйственного производства. Среди признаков необоснованного применения льготной ставки налога могут быть такие факты, как большое количество участков в собственности налогоплательщика, отсутствие признаков сельскохозяйственного использования участка, наличие фактов реализации земель.

2.3. Анализ сбора земельного налога

Земельный налог в РФ взимается с юридических и физических лиц, при этом поступления от налога в бюджет с организаций почти в 4 раза превышают поступления от физических лиц (рис. 2.3.1).

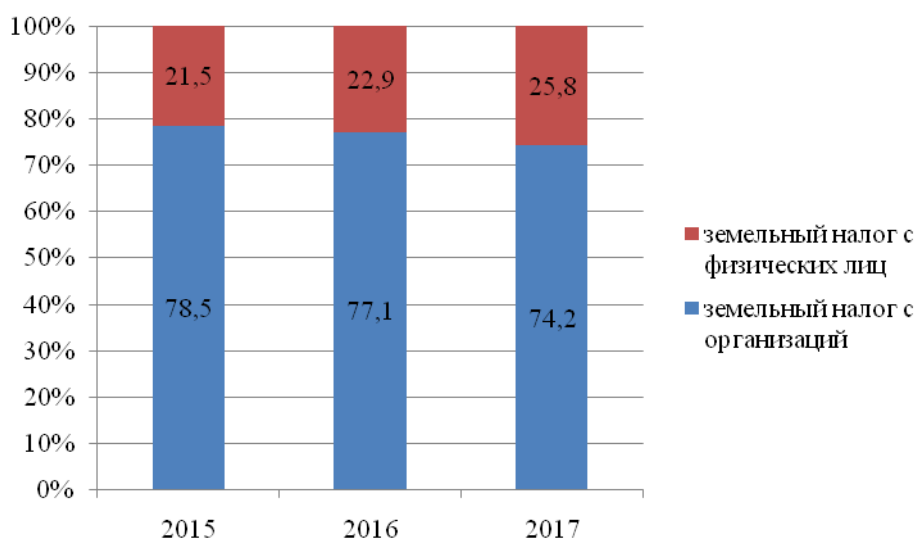


Рис. 2.3.1. Структура сбора земельного налога в РФ в 2015-2017 гг.

Динамика начисленного земельного налога в РФ в 2015-2017 гг. отражена в таблице 2.3.1. Оценка данных таблицы показывает, что в 2016 году было начислено налога на 0,3% меньше, чем в 2015 году, но в 2017 году сумма начисления превысила уровень 2016 года на 2,4%. При этом стоит отметить, что объемы начислений земельного налога с организаций

сокращаются, а с физических лиц возрастают. Так, начисленный земельный налог с организаций в 2016 году сократился на 2%, а в 2017 году еще на 1,4% в то время, как с физических лиц увеличился на 6,1% в 2016 году и на 15,4% в 2017 году. Если посмотреть на рисунок 2.3.1. , то можно заметить тенденцию сокращения доли налога взимаемого с юридических лиц в пользу увеличения доли налога, взимаемого с физических лиц.

Таблица 2.3.1 - Динамика земельного налога в РФ в 2015-2017 гг., млн. руб.

Показатель	2015	2016	2017	Абсолютное изменение, млн. руб.		Относительное изменение, %	
				2016 / 2015	2017 / 2016	2016 / 2015	2017 / 2016
Земельный налог - всего, в том числе:	194704	194138	198866	-566	4728	99,7	102,4
земельный налог с организаций	152822	149720	147617	-3102	-2103	98,0	98,6
земельный налог с физических лиц	41881	44418	51250	2537	6832	106,1	115,4

Рассмотрим динамику начисленного земельного налога с юридических и физических лиц в зависимости от места нахождения земельного участка в таблице 2.3.2.

Таблица 2.3.2 - Динамика начисленного земельного налога с организаций и физических лиц в зависимости от места нахождения земельного участка в 2015-2017 гг., млн. руб.

Показатель	2015	2016	2017	Относительное изменение, %	
				2016/2015	2017/2016
1	2	3	4	5	6
Земельный налог - всего, в том числе:	194704	194138	198866	99,7	102,4
земельный налог с организаций, из него	152822	149720	147617	98,0	98,6

Продолжение таблицы 2.3.2

1	2	3	4	5	6
обладающих земельным участком, расположенным в границах внутригородских муниципальных образований городов федерального значения	23798	23840	24694	100,2	103,6
обладающих земельным участком, расположенным в границах городских округов	82095	78511	74679	95,6	95,1
обладающих земельным участком, расположенным в границах городских округов с внутригородским делением	1868	4064	4574	217,6	112,5
обладающих земельным участком, расположенным в границах межселенных территорий	72	154	212	213,9	137,7
обладающих земельным участком, расположенным в границах сельских поселений	23210	22947	23527	98,9	102,5
обладающих земельным участком, расположенным в границах городских поселений	21780	20204	19931	92,8	98,6
Земельный налог с физических лиц, из него:	41881	44418	51250	106,1	115,4
обладающих земельным участком, расположенным в границах внутригородских муниципальных образований городов федерального значения	803	947	1196	117,9	126,3
обладающих земельным участком, расположенным в границах городских округов	14624	15772	17449	107,9	110,6
обладающих земельным участком, расположенным в границах городских округов с внутригородским делением	133	612	805	460,2	131,5
обладающих земельным участком, расположенным в границах межселенных территорий	11	20	14	181,8	70,0
обладающих земельным участком, расположенным в границах сельских поселений	18146	19100	22485	105,3	117,7
обладающих земельным участком, расположенным в границах городских поселений	8166	7967	9301	97,6	116,7

В 2016-2017 гг. сокращению налога, взимаемого с организаций, способствовало сокращение кадастровой стоимости земельных участков в

собственности организаций, расположенных в границах городских округов на 4,4% в 2016 году и на 4,9% в 2017 году, а также расположенных в границах сельских поселений на 1,1% в 2016 году, и расположенных в границах городских поселений на 7,2% в 2016 году и на 1,4% в 2017 году.

Объем начисленного земельного налога с физических лиц возрос в 2016-2017 гг. за счет увеличения стоимости земельных участков в собственности граждан, расположенных в границах городских округов на 7,9% в 2016 году и на 10,6% в 2017 году, в границах городских округов с внутригородским делением в 4,6 раза в 2016 году и на 31,5% в 2017 году, а также расположенных в границах межселенных территорий на 81,8% в 2016 году и в границах сельских поселений на 17,7%, городских поселений на 16,7%.

Рассматривая структуру начисления земельного налога с организаций по месту нахождения земельного участка, можно отметить, что в течение трех последних лет доля участков, находящихся в границах городских округов сокращается с 53,7% до 50,6%, а доля участков в границах внутригородских муниципальных образований городов федерального значения возрастает с 15,6% до 16,7% (рис. 2.3.2).

Структура начисления земельного налога с физических лиц по месту нахождения земельного участка в 2015-2017 гг., отраженная на рис. 2.3.3. позволяет сделать вывод о почти неизменных пропорциях начисления земельного налога по месту нахождения земельного участка, в отличие от организаций.

Земельный налог подлежит зачислению в консолидированный бюджет субъектов РФ и в местные бюджеты.

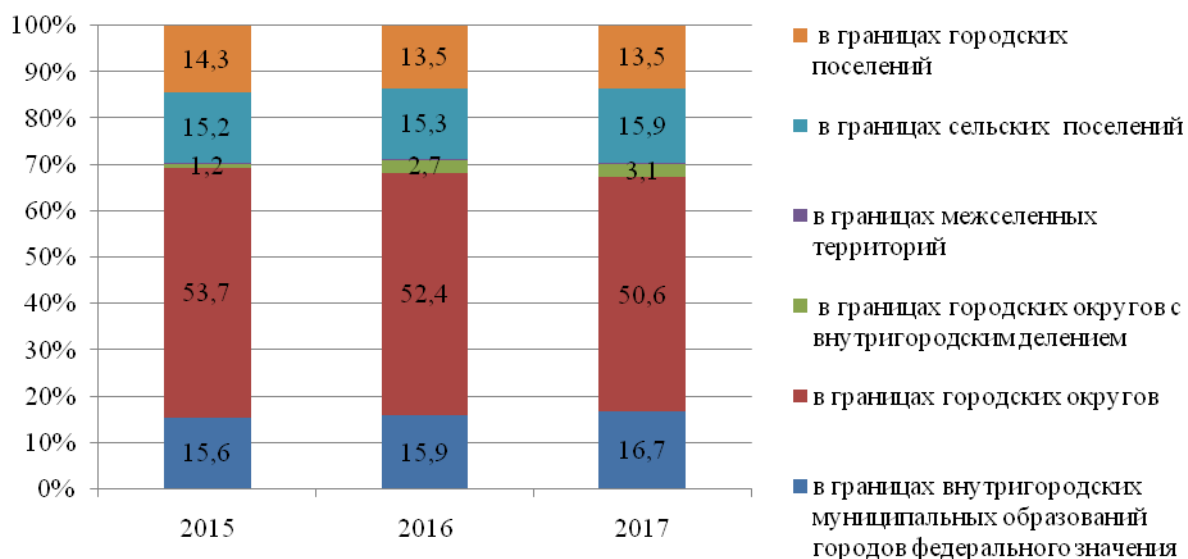


Рис. 2.3.2. Структура начисления земельного налога с организаций по месту нахождения земельного участка в 2015-2017 гг., %

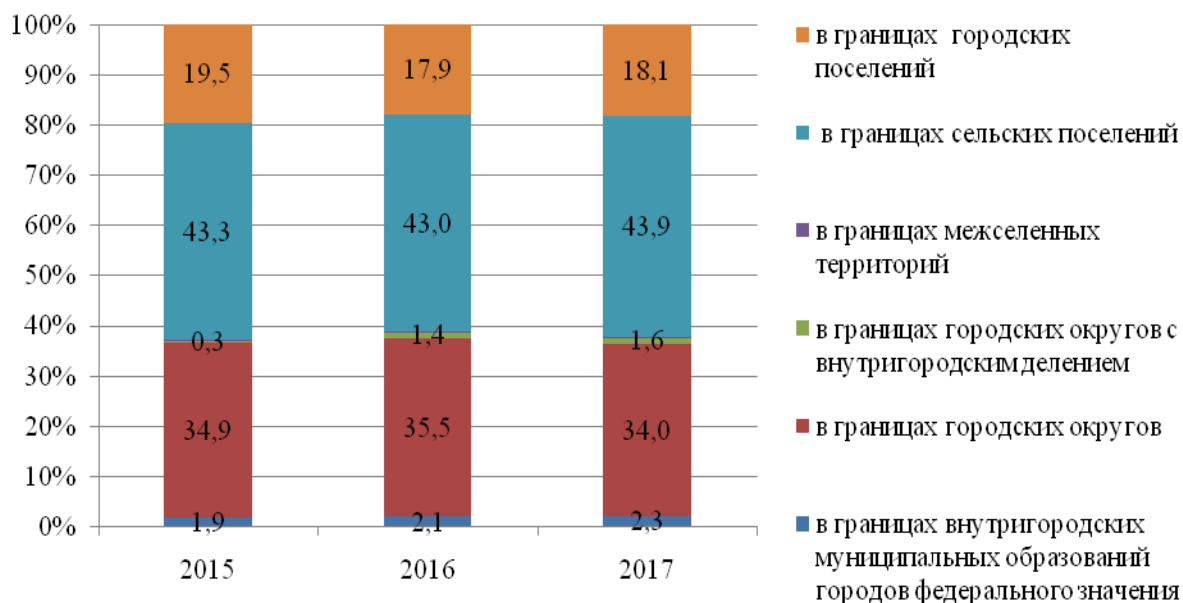


Рис. 2.3.3. Структура начисления земельного налога с физических лиц по месту нахождения земельного участка в 2015-2017 гг., %

Рассмотрим динамику поступления земельного налога в консолидированный бюджет субъектов РФ в таблице 2.3.3. Анализ данных таблицы показывает, что поступления в консолидированный бюджет субъектов РФ от земельного налога в 2016 году сократились на 4,7%, а в 2017

году возросли на 5,4% к уровню 2016 года. При этом заметим динамику сокращения поступлений по налогу от организаций и физических лиц в 2015-2017 гг, за исключение 2017 года для физических лиц – рост поступления налога составил 28%.

Таблица 2.3.3 - Динамика поступления земельного налога в консолидированный бюджет субъектов РФ в 2015-2017 гг., млн. руб.

Показатель	2015	2016	2017	Абсолютное изменение, млн. руб.		Относительное изменение, млн. руб.	
				2016/2015	2017/2016	2016/2015	2017/2016
Земельный налог - всего, в том числе:	185131	176417	186018	-8714	9601	95,3	105,4
земельный налог с организаций	148976	141012	140693	-7964	-319	94,7	99,8
земельный налог с физических лиц	36155	35405	45325	-750	9920	97,9	128,0

Динамику поступления земельного налога в местные бюджеты РФ в 2015-2017 гг. представим в таблице 2.3.4.

Таблица 2.3.4 - Динамика поступлений земельного налога в местные бюджеты РФ в 2015-2017 гг., млн. руб.

Показатель	2015	2016	2017	Абсолютное изменение, млн. руб.		Относительное изменение, млн. руб.	
				2016/2015	2017/2016	2016/2015	2017/2016
1	2	3	4	5	6	7	8
Земельный налог - всего, в том числе:	163753	156403	165328	-7350	8925	95,5	105,7
Доля от поступлений в консолидированный бюджет субъектов РФ, %	88,5	88,7	88,9	-	-	0,2	0,2
земельный налог с организаций	127949	121343	120469	-6606	-874	94,8	99,3

Продолжение таблицы 2.3.4

1	2	3	4	5	6	7	8
Доля от поступлений в консолидированный бюджет субъектов РФ, %	85,9	86,1	85,6	-	-	0,2	-0,4
земельный налог с физических лиц	35804	35060	44859	-744	9799	97,9	127,9
Доля от поступлений в консолидированный бюджет субъектов РФ, %	99,0	99,0	99,0	-	-	0,0	-0,1

Анализ данных таблицы показывает, что около 88% собранного земельного налога с организаций и физических лиц попадает в местный бюджет, при этом из них 99% - поступления от физических лиц и 85-86% - от организаций. Общая динамика поступлений в местный бюджет от земельного налога сходна с динамикой поступлений в консолидированный бюджет РФ.

Таким образом, поступления земельного налога в бюджет субъектов РФ в динамике лет практически не меняется, при этом можно отметить увеличивающуюся базу начисления налога у физических лиц и сокращение ее у организаций.

Глава III. ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА И СОБИРАЕМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

3.1. Проблемы современного земельного кадастра в РФ

Актуальными проблемами в сфере реализации кадастровых отношений в настоящее время занимаются специалисты государственного управления. Однако в настоящее время единого направления совершенствования государственного кадастра недвижимости нет. Сегодня одной из проблем в сфере осуществления кадастровых отношений является отсутствие необходимых сведений о некоторых объектах недвижимости, содержащихся в единой информационной системе недвижимости.

До сих пор неизвестно точное количество неучтенных в государственном кадастре недвижимости земельных участков. Существуют также и другие сложности. Например, границы территориальных зон и зон с особыми использованиями территорий зачастую отсутствуют. Подобные информационные пустоты требуют тщательной проработки, которая возможна лишь с учетом фактора времени.

Также в государственном кадастре недвижимости зачастую могут отсутствовать сведения о границах субъектов РФ, муниципальных образований, городских и сельских поселений. Относящиеся к собственности РФ участки не в полном объеме поставлены на государственный кадастровый учет или могут отсутствовать достоверные сведения по ним. Многочисленные пересечения границ земель, кадастровых кварталов не только между собой, но и с административными границами, причем находящихся в разных системах координат так же является одной из современных проблем кадастровых отношений. Требованиям земельного законодательства не отвечают ряд территорий, внесенных в государственный кадастр недвижимости. Существует хаос

«виртуальных» участков³⁵. Отсутствие или несоответствие в государственном кадастре недвижимости дополнительных характеристик может привести к неверной кадастровой стоимости земельных участков или стоимости земельного налога.

На сегодняшний день существует несколько наиболее актуальных проблем кадастра, требующих незамедлительного решения³⁶:

1. Фрагментарность земельного кадастра Закон о кадастре, введенный 10 июля 2000 года, провозгласил заявительный принцип выполнения кадастрового учета. По этой причине сведения о большинстве земельных участков, зарегистрированных до 2000 года, не систематизированы и не внесены в Росреестр. Согласно последним данным Счетной палаты, проводившей проверку реализации программы по созданию ГКН, в общем, остались не включенными 39% участков, а в отдельных районах данная цифра составляет 80%.

2. Отсутствие сведений об охраняемых территориях Одной из проблем кадастра является то, что в государственном кадастре практически отсутствуют сведения о зонах и полосах особого использования, построенных ранее 1990-2000 годов. По этой причине безопасность населения, проживающего рядом с такими охранными или санитарнозащитными зонами, не обеспечивается. Также существует большая вероятность того, что за это время население построило жилые или садовые строения, которые невозможно использовать в данных районах и при дальнейшей регистрации этих объектов потребуются их снос. Кроме этого, в то время существовали другие правила их юридического оформления, по которым все заинтересованные лица предварительно уведомлялись об установленных границах зон и порядке использования смежных с ними участков. Сегодня для оформления зон, построенных в тот

³⁵ Майорова А.Е., Люлькина Н.М. Современный этап развития кадастровых отношений // Аллея науки. 2018. Т. 5. № 4 (20). С. 11-15.

³⁶ ГЛАВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА Махотлова М.Ш., Накова Л.В., Куготов А.Н.В сборнике: ЛУЧШАЯ НАУЧНАЯ СТАТЬЯ 2017 сборник статей победителей VI Международного научно- практического конкурса. 2017. С. 285-289.

период, необходимо оформлять еще по старой процедуре, а это требует немалых денежных затрат.

3. Кадастровые ошибки и погрешности, содержащиеся в сведениях о недвижимых объектах. Чаще всего они возникают из-за многократного ручного введения идентификационных характеристик участка и сложности проверки данной информации, содержащейся в различных источниках. При этом технические погрешности - опечатки, описки, арифметические и грамматические ошибки, а также кадастровые ошибки, допущенные кадастровым инженером, подлежат обязательному исправлению на основании решения суда, органа Росреестра или заявления, поданного заинтересованным заявителем в установленной форме. На сегодня, в рамках реализации программы по созданию ГКН, более 40 % внесенных сведений об объектах недвижимости содержат многочисленные ошибки, расплачиваться за которые приходится собственнику.

4. Не определен статус геодезических сетей. Ситуация с геодезическими центрами и пирамидами не урегулирована, Росреестр до сих пор не определил их статус - сервитут, движимое или недвижимое имущество. Поэтому старые сети никем не охраняются, не стоят на балансе ни в одной организации и их рабочее состояние оставляет желать лучшего.

5. Стоимость кадастровых услуг. Порядок ценообразования и цены на кадастровые услуги современным законодательством не установлены. По отношению к общей стоимости объекта стоимость кадастровых работ достигает до 2-5 %. Такая довольно весомая финансовая нагрузка особенно сказывается на сельскохозяйственных, промышленных и нефтегазодобывающих организациях, в распоряжении которых находятся сотни земельных участков. Поэтому, на сегодняшний день только 20 % сельскохозяйственных предприятий провели кадастровый учет своих земель.

6. Устаревшие картографические материалы. В настоящий момент

топографические карты значительно устарели, а материалы космической съемки в масштабе 1:5000 имеют точность в 5 раз ниже, чем соответствующие кадастровые работы, и не могут использоваться для создания цифровой картографической основы кадастра. Предполагаемая единая федеральная информационная система к 2018 года так не была создана, открытый геопортал работает с постоянными проблемами и содержит многочисленные ошибки, предлагая к услугам пользователей только два работающих сервиса.

Правительство пытается исправить недочеты и с этого года начала действовать очередная программа, принятая Правительством Российской Федерации и призванная усовершенствовать работу ГКН. Но судить об ее эффективности и решены ли проблемы кадастра можно будет только в 2019 году.

7. Анализ кадастровых данных Такой анализ необходим для выявления противоречий и несоответствий в данных, а именно:

1) несоответствие показателей и сведений об объекте недвижимости друг другу:

- несоответствие данных о категории земель сведениям об их разрешенном использовании;

- несоответствие семантических данных объекта его пространственным данным;

- несоответствие суммарной площади земельных участков площади кадастрового квартала, кадастрового района, кадастрового округа; несоответствие экономических показателей (удельный показатель кадастровой стоимости, кадастровая стоимость земельного участка) площади земельного участка;

2) несоответствие данных об объекте недвижимости нормативным документам (например, несоответствие площади земельного участка определенной категории минимально возможному предельному размеру земельного участка этой категории);

3) несоответствие наименования земельного участка кадастровым данным (например, участок имел наименование «единое землепользование», но при этом отсутствовали сведения о входящих в состав единого землепользования земельных участках);

4) нарушение процедуры учета земельных участков, «резервирование» номеров под несформированными в натуре и неучтенными объектами.

Как и в любой профессиональной деятельности, при формировании объектов недвижимости могут допускаться ошибки. Исходя из теории погрешностей ошибки разделяются на грубые, случайные и систематические. В нашем случае такие реестровые ошибки следует отнести к грубым и случайным. Они могут быть устранены при повторных измерениях, графических построениях изображений, сопоставления с имеющимися данными в кадастре недвижимости. Кроме того, любые ошибки при кадастровом учете в семантических сведениях или графических сведениях на недвижимость носят человеческий фактор их происхождения. Это абсолютно нормальное состояние развивающейся, функционирующей сферы землеустроительной и кадастровой деятельности – допускать ошибки³⁷. Однако, с другой стороны необходимо, чтобы были соответствующие условия для недопущения ошибок, методы их выявления и устранения.

Так разные источники и методы получения информации в составе различных по своему назначению и статусу работ, которые регламентированы соответствующими нормативно - техническими актами, осуществленные в разное время различными исполнителями приводят к несогласованности в степени точности данных ЕГРН. Данная проблема на сегодняшний день проявляется в муниципальных образованиях уже на стадии формирования и постановки участков на государственный

³⁷ Варава Н.А. Коллизии нормативных правовых актов, регулирующих деятельность по ведению государственного земельного кадастра // Инновационные исследования: проблемы внедрения результатов и направления развития Сборник статей Международной научно- практической конференции. 2018. С. 193-198.

кадастровый учет и отражается на качестве принятия управленческих решений.

При этом на практике за последний год основные коллизии возникают у судей при выборе применяемого закона. Относительно положительная практика складывается в судах Ханты - Мансийского автономного округа, однако учитывая наличие объема исковых заявлений можно отметить что органы Росреестра недостаточно исследовали новое законодательство о кадастровом учете.

Рассмотрим пример судебной практики. ФГБУ «ФКП Росреестра» обратилось в суд с иском к ответчикам Безвиконной Т.В., Софронов А.В. об исправлении кадастровой ошибки образованной до вступления в силу ФЗ - 218. По результатам осуществления ГКН изменений уточненная площадь земельного участка стала составлять 992 кв.м.

При этом, согласно сведениям, отраженным в Свидетельстве о регистрации, площадь земельного участка составляет 600 кв.м. При этом соблюдая правила исправления кадастровой ошибки органы Росреестра ссылались на нормы нового Федерального закона о кадастровой деятельности³⁸.

Однако суд разъяснил, что были нарушены нормы ч.9 ст.38 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», что привело к возникновению кадастровой ошибки, которая требует исправления. Так, суд решая вопрос о выборе правовых норм, подлежащих применению при разрешении настоящего спора суд учитывает, что с 01.01.2017 г. действует Федеральный закон от 13.07.2015 N 218 - ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", с принятием которого признаны утратившими силу нормы ст.ст.27 – 28 Федерального закона от 24.07.2007 № 221 - ФЗ "О кадастровой

³⁸ Решение Сургутского городского суда Ханты - Мансийского автономного округа - Югра № 1056 / 2017 2 - 1056 / 2017 2 - 1056 / 2017(2 - 16380 / 2016;)-М - 16184 / 2016 2 - 16380 / 2016 М - 16184 / 2016 от 4 мая 2017 г. по делу № 1056 / 2017 // [Электронный ресурс] // <http://sudact.ru/regular/doc/AqUMs2m8OPoX/> (дата обращения 06.12.2018)

деятельности"³⁹ (до 01.01.2017г. - Федерального закона от 24.07.2007 N 221 - ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"⁴⁰) (Федеральный закон от 03.07.2016г. N 361 - ФЗ⁴¹).

Вместе с тем, в силу ч.5 ст.72 Федерального закона от 13.07.2015 N 218 - ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" настоящий Федеральный закон применяется к правоотношениям, возникшим после дня его вступления в силу.

Из разъяснений Минэкономразвития России от 22.12.2016 № 39682 - ВА / Д23и⁴² следует, что государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав, а также предоставление сведений ЕГРП и ГКН на основании заявлений (запросов) и необходимых для этого документов, поступивших в территориальные органы Росреестра и филиалы ФГБУ "ФКП Росреестра" до 01.01.2017, должны осуществляться по правилам, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 N 221 - ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон N 221 - ФЗ) и Федеральным законом от 21.07.1997 № 122 - ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"⁴³ (далее - Закон № 122 - ФЗ).

Учитывая изложенное, правоотношения по образованию спорного земельного участка возникли до 01.01.2017 суд применяет при разрешении спора положения ранее действующего законодательства. Стоит отметить, что решение суда было в пользу ответчика, так как требуемое истцом

³⁹ Федеральный закон от 24.07.2007 N 221 - ФЗ (ред. от 28.02.2018) "О кадастровой деятельности" // "Парламентская газета", N 99 - 101, 09.08.2007.

⁴⁰ Федеральный закон от 24.07.2007 N 221 - ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.12.2016) // "Парламентская газета", N 99 - 101, 09.08.2007. (утратил силу)

⁴¹ Федеральный закон от 03.07.2016 N 361 - ФЗ (ред. от 25.11.2017) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" // "Российская газета", N 151, 12.07.2016.

⁴² Письмо Минэкономразвития России от 22.12.2016 N 39682 - ВА / Д23и "О разъяснении законодательства" // СПС Консультант Плюс

⁴³ Федеральный закон от 21.07.1997 N 122 - ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Российская газета", N 145, 30.07.1997.

исправление повлечет за собой прекращение права на объект недвижимости, фактическое местонахождение которого не соответствует основаниям (документам) о его предоставлении и отсутствует возможность приведения правильных координат характерных точек его границ.

Указанный пример не является единичным случаем. Есть и другая аналогичная судебная практика, подтверждающая ошибочное применение законодательства органами Росреестра при кадастровом учете⁴⁴.

Выше изложенное позволяет утверждать, что достаточного количества нормативной информации, соответствующей документации, последовательности действий при проведении исследований, направленных на определение реестровых ошибок не представлено. Таким образом, для достижения эффективного учета земель, необходимо создание единой методики по установлению реестровых ошибок для ее использования при проведении землеустроительной экспертизы в процессе обращения и разбирательства субъектов (участвующих в формировании объектов недвижимости) в судебных органах.

При этом сотрудникам Росреестра при исследовании документов о кадастровом учете земельных участков должны не только исследовать соответствие документов правовым актам, но и соответствию официальной судебной практике и официальным рекомендациям Минэкономразвития.

3.2. Предложения по эффективному ведению государственного земельного кадастра

Во всем мире недавно обсуждалась тема трехмерной (3D) инвентаризации. Сегодня это особенно актуально, поскольку современное

⁴⁴ Решение Сургутского городского суда Ханты - Мансийского автономного округа - Югра № 1054 / 2017 2 - 1054 / 2017 2 - 1054 / 2017(2 - 16378 / 2016;)-М - 16180 / 2016 2 - 16378 / 2016 М - 16180 / 2016 от 28 апреля 2017 г. по делу № 1054 / 2017 // [Электронный ресурс] // [http: // sudact.ru / regular / doc / mCNnmZ9UKFNr](http://sudact.ru/regular/doc/mCNnmZ9UKFNr) / (дата обращения 06.07.2018)

высокотехнологичное общество все больше нуждается в системе для получения оперативной, актуальной и достоверной информации о состоянии окружающего нас мира. Система государственного кадастра недвижимости основана на использовании информационных технологий и предоставлении электронных услуг, например, доступной в Интернете справочно-информационной службы для пользователей глобальной сети, включая общедоступную кадастровую карту с информацией из государства. кадастр недвижимости. Данная услуга содержит справочную информацию о кадастровом номере, адресе земельного участка, его площади и конфигурации. Но поскольку вертикальная плоскость не учитывается в этой услуге, информация о рельефе земельного участка не может быть показана, что указывает на ограниченность современного кадастра с плоским двухмерным изображением.

У используемого в России двухмерного метода ведения кадастра есть недостатки. Он не позволяет учитывать многоуровневые объекты: дорожные развязки, туннели и мосты, здания различной нестандартной формы с нависающими этажами. Кроме того, действующая система учета объектов недвижимости не позволяет учитывать особенности рельефа, несомненно, оказывающие важнейшее влияние на оценку их кадастровой стоимости. В связи с этим возникает необходимость разработки и внедрения на территории РФ трехмерного кадастра недвижимости. Трехмерное отображение земной поверхности и расположенных на ней объектов могло бы больше развить и расширить аспекты и возможности кадастрового учета, а также механизмы обеспечения прав собственности, планирования и проектирования.

На сегодняшний день 3D- кадастр используется и применяется в 24 странах Евросоюза. В целом он позволяет:

- повысить оперативность и обоснованность принятия решений в области земельно-имущественных отношений;
- повысить устойчивость комплексного управления системой

объектов;

- повысить справедливость налогообложения недвижимого имущества;
- создать более благоприятные условия для инвестирования в сферу земельно- кадастровых отношений;
- увеличить гарантии прав владельцев недвижимости;
- усилить актуальность сведений.

Возможности 3D кадастра:

- многоцелевое использование поверхностных участков земли;
- многоцелевое использование надземных участков;
- многоцелевое использование подземных участков.

Исходя из опыта создания трехмерного кадастра за рубежом и учитывая, что в настоящее время при проектировании зданий или сооружений (будущих объектов кадастрового учета) широко используются автоматизированные системы трехмерного проектирования, можно предположить, что базой для трехмерного кадастра будут трехмерные геоинформационные системы (ГИС). Первым этапом их формирования является создание трехмерных моделей местности (рисунок 3.2.1).



Рис. 3.2.1. Трехмерная модель местности

На сегодняшний день уровень развития технологий даёт возможность выполнять эту работу достаточно оперативно и быстро. Технологическими решениями, признанными эффективными для получения пространственной информации при моделировании реальных объектов, являются аэрофотосъемка и трехмерное лазерное сканирование⁴⁵.

Исходные данные для работ с аэросъемки – плановые аэрофотоснимки, основа которых в дальнейшем лежит на создании ортофотопланов (рисунок 3.2.2).

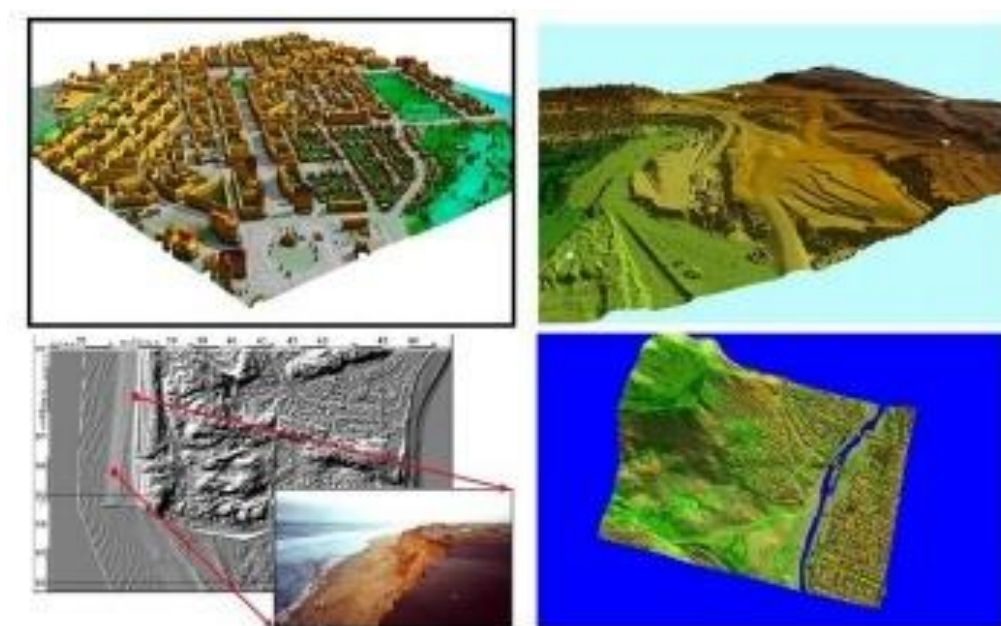


Рис. 3.2.2. Цифровая модель местности, построенная по плановому аэрофотоснимку⁴⁶

3Д–модели полученные путем стереоскопической обработки ортофотопланов, по которым есть возможность измерить реальную высоту какого-либо объекта на местности. Для того чтобы представить стены зданий и вертикальных поверхностей, в основном используются данные наземной фотосъемки. Такой способ сбора информации весьма сложный и

⁴⁵ Малыгина О.И. Трехмерный кадастр – основа развития современного мегаполиса.

⁴⁶ Осенняя А.В., Гура Д.А., Языджян Ж.Г. Перспективы внедрения трехмерного кадастра в России // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. 2018. № 2. С. 200-210. – С. 202.

занимает большое количество времени, так как сфотографировать все фасады зданий заставить потратить не малое время. Создатели и проектировщики аэросъемочной аппаратуры предлагают принципиально подходящее решение, оно заключается в совмещении плановой и перспективной (наклонной) аэросъемки. Это дает заказчику существенную экономию ресурсов и трату времени в работе⁴⁷.

Трехмерное лазерное сканирование – съемочная система, измеряющая с высокой скоростью (от нескольких тысяч до миллиона точек в секунду) расстояния от сканера до поверхности объекта и регистрирующая соответствующие направления (вертикальные и горизонтальные углы) с последующим формированием трехмерного изображения (скана) в виде «облака точек» (рисунок 3.3.3), является сравнительно молодым направлением в области высокоточных измерений.

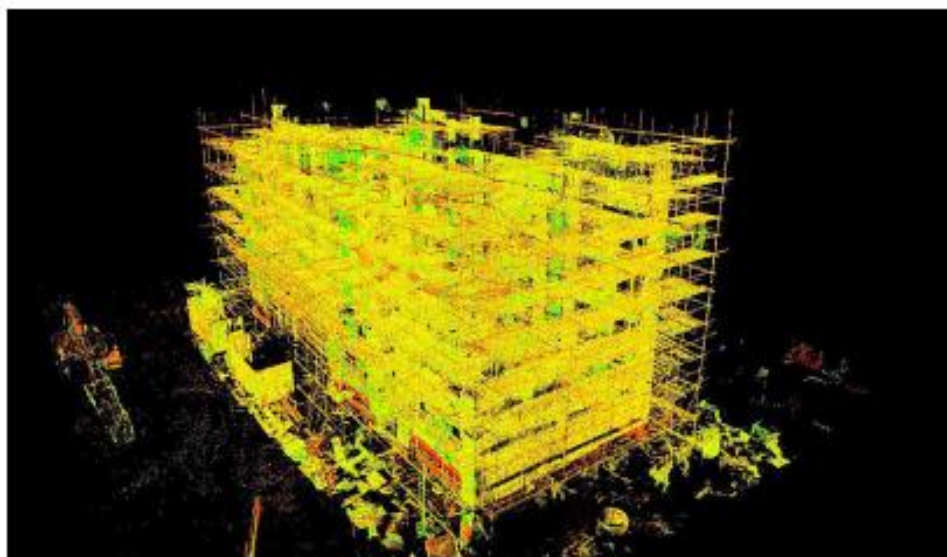


Рис. 3.3.3. Облако точек лазерных отражений⁴⁸

Возможности лазерного сканирования:

1. Подготовка фасадных чертежей и трехмерное моделирование фасадов, архитектурных конструкций.

⁴⁷ Гура Т.А., Туров Д.И., Гура Д.А., Шевченко Г.Г. Обзор зарубежного и ОТЕЧЕСТВЕННОГО опыта ведения ТРЕХМЕРНОГО кадастра // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. 2017. № 4. С. 297-308.

⁴⁸ Осенняя А.В., Гура Д.А., Языджян Ж.Г. Перспективы внедрения трехмерного кадастра в России // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. 2018. № 2. С. 200-210. – с. 203.

2. Построение поэтажных планов, чертежей, сечений и разверток.
3. 3D- моделирование инженерных коммуникаций и сооружений.
4. Реставрация объектов исторического значения.
5. Фиксация дефектов зданий и отклонений от проектных параметров.
6. 3D- сканирование промышленных строений, создание моделей.
7. Проверка инженерных сооружений (тоннелей, мостов, элементов дорожной инфраструктуры и пр.).
8. Мониторинг выполнения строительных работ.

Данные нам две технологии пригодны для создания 3Д – реальности. Первая отлично подходит для сверхточного моделирования территорий больших по площади. Вторая более эффективна при достаточно высокой плотности застройки и необходимости получения точной трехмерной модели с предельной погрешностью расчетов до 2 см. На основе полученных трехмерных моделей и современных геоинформационными системами возможно создание ГИС проектов, которые не только позволят отобразить различную информацию об объектах (их название, назначение, кадастровый или условный номер, адрес, фактические внешние размеры, этажность, материал постройки, форму собственности, вид права и его ограничения), но и обеспечат полноценную визуализацию, а также пространственный анализ⁴⁹. Кроме того, существует возможность использовать их для решения широкого спектра различных задач, связанных с анализом явлений и событий, прогнозированием их вероятных последствий, планированием стратегических решений⁵⁰.

Использование трехмерного кадастра согласуется с современным уровнем развития информационных технологий Федеральной

⁴⁹ Гура Д.А., Алкачев Т.Э. Создание 3D кадастра объекта недвижимости для постановки на кадастровый учет на примере железнодорожного вокзала адлерского района г. Сочи // Статья в журнале: Научные труды Кубанского государственного технологического университета. 2015. № 11. С. 362-369.

⁵⁰ Гура Д.А., Шевченко Г.Г., Петренков Д.В., Серикова А.А. ЭФФЕКТИВНОСТЬ СОЗДАНИЯ ТРЕХМЕРНОЙ МОДЕЛИ МЕСТНОСТИ ДЛЯ КАДАСТРА // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. 2017. № 4. С. 233-240

регистрационной службы. По этой причине после первоначального развития системы (расширения) дополнительные расходы практически не нужны, и ее внедрение не повлияет на регистрацию прав и кадастровую регистрацию. Следует также иметь в виду, что новые объекты кадастровой регистрации (новые здания или сооружения) часто архитектурно проектируются (CAD) непосредственно в 3D. Таким образом, лишь с небольшими дополнительными усилиями (при наличии четких инструкций) можно использовать 3D-объекты для кадастрового учета и регистрации прав⁵¹.

Одной из наиболее подходящих программ, для ведения трехмерного кадастра, является Google SketchUP – это программное обеспечение для быстрого создания и редактирования 3D – графики. Если сравнивать со многими популярными программами, она обладает множеством преимуществ, заключающихся, в первую очередь, в почти полном отсутствии окон предварительных настроек, удобном импорте растровой графики, возможностью интеграции с другими программными продуктами и синхронизации моделей с приложением Google Earth, позволяющей определить точное местоположение объектов, и привязать трехмерную модель к карте.

Основная проблема для Росреестра – внедрение автоматизации решения новых задач с особым упором на проверку данных о трехмерных объектах. Если Росреестр успешно решит эти задачи, дополнительные затраты на изменения в организации будут минимальными. Но можно ожидать, что даже за пределами Росреестра затраты не будут огромными. С использованием 3D программного обеспечения уже проектируется много новых зданий, и 3D кадастровая информация может быть легко получена из этих проектов. Для существующих объектов, которые должны быть зарегистрированы как 3D-объекты, существуют два варианта: создание моделей на основе поэтажных планов либо их измерение заново, например,

⁵¹ Шевченко Г.Г., Гура Д.А., Петренков Д.В., Осенняя А.В., Чернова А.В., Шишкина В.А. Эффективное построение 3D модели местности для целей кадастра // В сборнике: EUROPEAN RESEARCH сборник статей победителей VI Международной научно- практической конференции. 2016. С. 48-52

с применением лазерного сканирования⁵².

Развитие работ по введению трехмерного кадастра и взаимодействие с потенциальными потребителями как в системе Росреестра, так и с более широким кругом пользователей позволят распознать наиболее эффективные пути реализации и уточнить состав информационных продуктов, создаваемых с использованием данных трехмерного кадастра по сложным объектам недвижимости⁵³.

Одно из больших значимых изменений будет в работе кадастровых инженеров, которым придется адаптировать свои методы измерения 3D-объектов, но это произойдет вне сферы Росреестра. В переходный период Росреестру может потребоваться поддержка поставщиков программного обеспечения для адаптации к их продукции и инженеров в их новом методе работы.

Кадастр в России связан с рядом проблем, которые нужно решить, чтобы принять аспекты трехмерной реальности. Одним из самых главных вопросов 3D-кадастра является его правовая составляющая. Законодательство Российской Федерации в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета не содержит упоминаний о 3D-объектах, в то же время отсутствуют препятствия для их кадастрового учета и государственной регистрации⁵⁴.

При переходе к полноценному трехмерному кадастру на территории Российской Федерации не менее важным является экономический аспект. Но, учитывая, что применение 3D-кадастра согласуется с современным уровнем развития информационных технологий Росреестра, этот переход оправдан.

⁵² Осенняя А.В., Грибкова И.С., Пастухов М.А. Кадастр недвижимости // учебное пособие / Краснодар, 2015, 212с.

⁵³ Гура Д.А., Кусова С.И., Кравцова Т.В. О проблемах современного кадастра // Сборник трудов конференции: Науки о Земле на современном этапе. VI Международная научно-практическая конференция. 2012. С. 73-75

⁵⁴ Осенняя А.В., Грибкова И.С. Теоретические основы кадастра застроенных территорий // Краснодар, 2012

Необходимо соответствовать современным технологиям, развивать и совершенствовать кадастр недвижимости и государственную регистрацию прав, увеличить доступность предоставления услуг в электронном виде по различным категориям, чтобы потребители могли легко и удобно получать нужную им информацию. Поэтому трехмерный кадастр в России необходим и нуждается в развитии. Он будет способствовать защите интересов государства и выведет страну на новый уровень в кадастровом учете, бизнесе и упростит многие аспекты в государственной регистрации прав, станет незаменимым инструментом визуализации, который позволит принимать решения значительно быстрее и эффективнее. Ведение 3D-кадастра позволит со временем осуществить переход на 4D-кадастр, когда можно будет увидеть изменение объекта и имущественных прав на него во времени.

Начиная с 2017 года, новые критерии выбора формата передачи данных объекта будут реализованы на практике. Новые положения законодательства позволяют внедрить новые форматы на практике. В частности, заказчик может выбрать вариант предоставления обзора имущественного права в следующих форматах- DXF, RVT, PLN, SKP. Наглядный вариант модели позволит передать точные характеристики объекта, которые должны совпадать с кадастровыми значениями на сайте Росреестра. В качестве аналитиков, которые представляли новый вариант модели объекта, выступают представители Росреестра, служащие Минэкономразвития России, а также члены и руководители ГУП МО «МОБТИ», и представители Национальной палаты кадастровых инженеров.

3.3. Совершенствование нормативного обеспечения земельного налога

Основная проблема в сфере земельного налога – несогласованность норм земельного и налогового права.

Представляется, что внешнее проявление данной проблемы - низкая

собираемость земельного налога⁵⁵. Так, согласно разделу «Налоговая аналитика» официального сайта Федеральной налоговой службы⁵⁶, в консолидированные бюджеты субъектов Российской Федерации поступило:

- в 2015 году – 185,1 млрд. рублей, что составляет всего 2,7% к объему поступлений в консолидированные бюджеты субъектов Российской Федерации;

- в 2016 году – 176,4 млрд. рублей, что составляет 2,3% к объему поступлений в консолидированные бюджеты субъектов Российской Федерации;

- в 2017 году – 186,0 млрд. рублей, что составляет 2,3% к объему поступлений в консолидированные бюджеты субъектов Российской Федерации.

Следует согласиться с В.С. Тананушко в том, что низкая собираемость земельного налога в конкретном муниципальном образовании или регионе зачастую связана:

- с необъективной кадастровой оценкой земельных участков, в т.ч. из-за имеющихся в Едином государственном реестре недвижимости сведений, не соответствующих фактическому разрешенному использованию земельных участков,

- с тем, что большое количество граждан все еще использует земельные участки без оформления правоустанавливающих документов.

Решить данные проблемы сможет инвентаризация земельных участков, которая поможет выявить «захваченные», или, напротив, свободные земельные участки, которые могут быть выставлены на аукцион в целях пополнения местного бюджета, а также активизация органов

⁵⁵ Самтенко М.Г. проблемы применения и развития законодательства о земельном налоге // Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России Материалы XI Международной научно- практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов, соискателей: сборник научных статей. 2018. С. 200-204. – С. 203.

⁵⁶ Налоговая аналитика // Сайт Федеральной налоговой службы Российской Федерации [Сайт]. URL: <https://analytic.nalog.ru/portal/index.ru-RU.htm>

муниципального земельного контроля.

В отдельных случаях, напротив, наблюдается проблема завышенной кадастровой оценки земельных участков, что непропорционально увеличивает налоговую нагрузку отдельным гражданам и организациям. Указанная проблема решается правообладателями земельных участков путем обращения в компетентные органы в целях установления кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной.

Представляется, что как налоговое законодательство недостаточно согласуется с земельным, так и органы федеральной налоговой службы недостаточно продуктивно взаимодействуют с органами, осуществляющими предоставление земельных участков и с органами муниципального контроля. Так, нередки случаи, когда гражданину приходят квитанции об уплате земельного налога в отношении земельных участков, правообладателями которых он не является – например, земельный участок был получен на основании решения органа местного самоуправления, после чего был изъят, причем в налоговом органе имеется информация только о предоставлении, но не об изъятии.

Представляется, что для решения указанной проблемы необходима организация совместной работы, тесного сотрудничества налоговых органов с органами местного самоуправления и органами государственной власти, осуществляющие функции в сфере земельных отношений на всех уровнях.

Налоговая база по земельному налогу приравнивается к величине кадастровой стоимости. Правовое регулирование кадастровой стоимости земельных участков находится в ведении земельного законодательства, которое понятие « кадастровая стоимость» помещает наряду с понятием « рыночная стоимость» в институт оценки земли (ст. 66 Земельного кодекса РФ).

Кадастровая стоимость земельных участков существует в тесной связи с рыночной. Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, по

которой объект оценки может быть отчужден в условиях конкуренции⁵⁷. Рыночная стоимость, в отличие от кадастровой, учитывает все необходимые характеристики земельного участка, такие, как: целевое назначение и разрешённое использование, местоположение участка, перспективы развития района и многое другое. В связи с этим рыночная стоимость имеет право претендовать на точность и справедливость. Этого не скажешь о кадастровой стоимости, что производится массово, без учёта индивидуальных особенностей конкретных земельных участков, из-за чего является чрезвычайно завышенной. Методология массовой оценки основана на построении статистических моделей и используется для расчёта кадастровой стоимости тысяч объектов. Случаев, при которых на основании ч. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ две величины - рыночная и кадастровая - приравнивались, крайне мало.

Поэтому неизбежно возникают ситуации, когда кадастровая стоимость земельных участков в разы превышает рыночную. А поскольку земельный налог исчисляется именно по итогам кадастровой оценки, владельцы земельных участков вынуждены выплачивать порою огромные суммы.

Исследователи выделяют несколько причин сложившейся тенденции: некачественная исходная информация об объектах оценки; часто она неполная или не соответствующая фактическим реальным характеристикам; дефицит рыночных данных; поверхностная и некачественная работа с ними. Усугубляется это положение тем, что оценщик не проводит ценового зонирования, весьма произвольно определяя стоимость земли, что еще больше отдаляет рыночную стоимость от кадастровой⁵⁸. Негативная правоприменительная практика, массовые случаи судебных дел, связанных с оспариванием величины

⁵⁷ Маренков А.С., Попов В.В. Земельный налог: проблемные аспекты определения налоговой базы // Достижения науки и образования. 2018. № 6 (28). С. 63-64.

⁵⁸ Якупова Н.М., Налимова Л.И. Проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков // Фундаментальные исследования. 2016. № 7. С. 418-421. С. 420.

кадастровой стоимости, участвовавшие случаи уклонения от уплаты земельного налога - всё это не могло не повлечь реакции государства.

В 2016 году был принят новый Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»⁵⁹, который внёс существенные изменения в порядок проведения государственной кадастровой оценки земли: в частности, законодатель предлагает учитывать индивидуальные характеристики земельного участка. Однако законом установлен переходный период с 1 января 2017 года по 1 января 2020 года, а на это время будет применяться старая кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2014 года. То есть законодательные новеллы, введённые с целью обеспечить справедливость и более чётко определить порядок определения кадастровой стоимости, и, следовательно, налоговой базы по земельному налогу, начнут своё действие только через полтора года. К тому же, этот Федеральный закон обязывает учитывать прежнюю кадастровую стоимость земельных участков, что уже является подтверждением того, что и новая кадастровая стоимость не будет приравнена к рыночной.

Для земельных участков, которые появились после 1 января 2014 года, действует правило ч. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ – в случае отсутствия кадастровой стоимости применяется рыночная. Но чтобы исчислять и взимать земельный налог, налогоплательщик должен сначала определить его рыночную стоимость, подать сведения о ней в налоговый орган, и только после этого у него появится возможность уплаты. С целью избежания этого, а также возможной новой, завышенной кадастровой стоимости целесообразно внести изменения в ст. 398 НК РФ: определить налоговой базой по земельному налогу рыночную стоимость, поскольку именно такое положение обеспечит точность и справедливость уплаты данного налога.

⁵⁹ Федеральный закон от 03.06.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке» // РГ. 2016. № 146. 6 июля; [Электронный ресурс] Официальный интернет- портал правовой информации pravo.gov.ru - 30.07.2017 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Целью работы было исследование теоретических и практических основ земельного кадастра и платы за землю. На основании проведенного исследования можно сделать следующие выводы.

Государственный земельный кадастр - это специальная информационная система, которая содержит систематический сбор информации о земельных участках и связанных с ними объектах недвижимости. Земельный кадастр отдельных стран основан на земельном участке, то есть на части земельной поверхности, на которую распространяются права собственности или пользования; или территории с определенным режимом землепользования. По мере развития истории толкование термина «кадастр» становилось все более емким, отражая суть явления.

В настоящее время в РФ проводится модернизацию системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости, продолжается устранение несоответствий внесенных в систему сведений и недостоверной информации в отношении объектов недвижимости, что требует не только материальных, но и временных затрат. Изменения в законодательной базе Российской Федерации носят глобальный, масштабный и в то же время очень своевременный характер, поскольку земельные отношения в нашей стране стремительно развиваются. Закон о землеустройстве должен улучшить правовую ситуацию с правами собственников; упростить процедуру предоставления земельных участков; повысить эффективность регулирования территории; расширить налоговые сборы; вовлечь участников в гражданское движение.

Земельный налог — это наиболее значимый по величине местный налог. Его доля в общих доходах местных бюджетов достигает 3 %. Целью введения налога на землю является стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышение плодородия почв,

выравнивание социально - экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах, формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год. Земельный налог устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территории муниципальных образований.

Земельный налог в РФ взимается с юридических и физических лиц, при этом поступления от налога в бюджет с организаций почти в 4 раза превышают поступления от физических лиц. Поступления земельного налога в бюджет субъектов РФ в динамике лет практически не меняется, при этом можно отметить увеличивающуюся базу начисления налога у физических лиц и сокращение ее у организаций.

Актуальными проблемами в сфере реализации кадастровых отношений в настоящее время занимаются специалисты государственного управления. На сегодняшний день существует несколько наиболее актуальных проблем кадастра, требующих незамедлительного решения: фрагментарность земельного кадастра, отсутствие сведений об охраняемых территориях, кадастровые ошибки и погрешности, содержащиеся в сведениях о недвижимых объектах, не определен статус геодезических сетей, стоимость кадастровых услуг и устаревшие картографические материалы.

Для достижения эффективного учета земель, необходимо создание единой методики по установлению реестровых ошибок для ее использования при проведении землеустроительной экспертизы в процессе обращения и разбирательства субъектов (участвующих в формировании

объектов недвижимости) в судебных органах.

Во всем мире в последнее время обсуждается тема трехмерного (3D) кадастра. Сегодня это особенно актуально, так как современное высокотехнологичное общество все больше нуждается в системе получения оперативной, актуальной и достоверной информации о состоянии окружающего нас мира. Необходимо соответствовать современным технологиям, развивать и совершенствовать кадастр недвижимости и государственную регистрацию прав, увеличить доступность предоставления услуг в электронном виде по различным категориям, чтобы потребители могли легко и удобно получать нужную им информацию. Поэтому трехмерный кадастр в России необходим и нуждается в развитии. Он будет способствовать защите интересов государства и выведет страну на новый уровень в кадастровом учете, бизнесе и упростит многие аспекты в государственной регистрации прав, станет незаменимым инструментом визуализации, который позволит принимать решения значительно быстрее и эффективнее. Ведение 3D-кадастра позволит со временем осуществить переход на 4D-кадастр, когда можно будет увидеть изменение объекта и имущественных прав на него во времени.

Начиная с 2017 года, новые критерии выбора формата передачи данных объекта будут реализованы на практике. Новые положения законодательства позволяют внедрить новые форматы на практике. В частности, заказчик может выбрать вариант предоставления обзора имущественного права в следующих форматах- DXF, RVT, PLN, SKP. Наглядный вариант модели позволит передать точные характеристики объекта, которые должны совпадать с кадастровыми значениями на сайте Росреестра. В качестве аналитиков, которые представляли новый вариант модели объекта, выступают представители Росреестра, служащие Минэкономразвития России, а также члены и руководители ГУП МО «МОБТИ», и представители Национальной палаты кадастровых инженеров.

Основная проблема в сфере земельного налога – несогласованность норм земельного и налогового права. Внешнее проявление данной проблемы - низкая собираемость земельного налога. Решить данные проблемы сможет инвентаризация земельных участков, которая поможет выявить «захваченные», или, напротив, свободные земельные участки, которые могут быть выставлены на аукцион в целях пополнения местного бюджета, а также активизация органов муниципального земельного контроля. С целью избежания новой, завышенной кадастровой стоимости целесообразно внести изменения в ст. 398 НК РФ: определить налоговой базой по земельному налогу рыночную стоимость, поскольку именно такое положение обеспечит точность и справедливость уплаты данного налога.

СПИСОК НОРМАТИВНО- ТЕХНИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Налоговый кодекс Российской Федерации: офиц. текст (с изм. и доп. от 01.11.17 г.) // СЗ РФ. 2018. – № 5. Ст. 410; Ст. 411.
2. Земельный кодекс РФ: текст с изменениями и дополнениями на 2018 год. – Москва: Эксмо. 2018. – 256 с.
3. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122 - ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // " Российская газета", N 145, 30.07.1997.
4. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221 - ФЗ (ред. от 28.02.2018) "О кадастровой деятельности" // " Парламентская газета", N 99 - 101, 09.08.2007.
5. Федеральный закон от 03.07.2016 N 361 - ФЗ (ред. от 25.11.2017) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" // " Российская газета", N 151, 12.07.2016.
6. Федеральный закон от 03.06.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке» // РГ. 2016. № 146. 6 июля; [Электронный ресурс] Официальный интернет- портал правовой информации pravo.gov.ru - 30.07.2017 г.
7. О государственном земельном кадастре: Федеральный закон от 2 января 2000 года № 218-ФЗ.
8. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07.2007 г. (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016).
9. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594; 2016. № 30 (Часть I). Ст. 4225.
10. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03

июля 2016 г. № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // СЗ РФ. 2016. № 27. Ч. I Ст. 4170; 2017. № 31 (Часть I). Ст. 4823.

11. Письмо Минэкономразвития России от 22.12.2016 N 39682 - ВА / Д23и "О разъяснении законодательства" // СПС Консультант Плюс

12. О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.09.2017 г. // СЗ РФ. 2017. № 286.

13. Решение Сургутского городского суда Ханты - Мансийского автономного округа - Югра № 1056 / 2017 2 - 1056 / 2017 2 - 1056 / 2017(2 - 16380 / 2016;)-М - 16184 / 2016 2 - 16380 / 2016 М - 16184 / 2016 от 4 мая 2017 г. по делу № 1056 / 2017 // [Электронный ресурс] // <http://sudact.ru/regular/doc/AqUMs2m8OPoX> / (дата обращения 06.12.2018)

14. Решение Сургутского городского суда Ханты - Мансийского автономного округа - Югра № 1054 / 2017 2 - 1054 / 2017 2 - 1054 / 2017(2 - 16378 / 2016;)-М - 16180 / 2016 2 - 16378 / 2016 М - 16180 / 2016 от 28 апреля 2017 г. по делу № 1054 / 2017 // [Электронный ресурс] // <http://sudact.ru/regular/doc/mCNnmZ9UKFNr> / (дата обращения 06.07.2018)

15. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 24 октября 2017 г. № Ф06-25127/2017 по делу № А65-706/2017.

16. Албегов Р.Б., Басаев И.Б., Темираева А.В. Государственный земельный кадастр: теория и методика. Владикавказ: Издательство ФГОУ ВПО « Горский госагроуниверситет», 2011. 204 с.

17. Ахматова М.Х. Государственный контроль за использованием и охраной земель, как способ эффективного управления земельными ресурсами и их использования. Успехи современной науки и образования. 2016. Т. 7. № 11. С. 127-130.

18. Быкова Д.Д., Косенкова Ю.П. Перспективы введения единого налога на недвижимость // Социально- экономические явления и процессы. 2015. №3. С. 13-17.

19. Варава Н.А. Коллизии нормативных правовых актов,

регулирующих деятельность по ведению государственного земельного кадастра // Инновационные исследования: проблемы внедрения результатов и направления развития Сборник статей Международной научно- практической конференции. 2018. С. 193-198.

20. Гринемаер Е. А., Филиппова Ю. О., Королева М. В. и др. Отдельные инструменты вложения средств в деятельность юридического лица: выгоды, риски, практические советы / Е. А. Гринемаер, Ю. О. Филиппова, М. В. Королева, А. В. Брызгалин, Д. А. Ильиных, О. Е. Аникеева, А. Ю. Гаврилова, В. Н. Загвоздина, А. М. Бастрикова, В. В. Иванов, В. А. Бунько, Е. И. Куликова, Е. Б. Мишина, Л. А. Рассохина, А. Е. Найденко, Е. В. Гаврик, И. В. Мамонова // Налоги и финансовое право. 2015. № 6; СПС «КонсультантПлюс».

21. Гура Д.А., Алкачев Т.Э. Создание 3D кадастра объекта недвижимости для постановки на кадастровый учет на примере железнодорожного вокзала адлерского района г. Сочи // Статья в журнале: Научные труды Кубанского государственного технологического университета. 2015. № 11. С. 362-369.

22. Гура Т.А., Туров Д.И., Гура Д.А., Шевченко Г.Г. Обзор зарубежного и ОТЕЧЕСТВЕННОГО опыта ведения ТРЕХМЕРНОГО кадастра // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. 2017. № 4. С. 297-308.

23. Гура Д.А., Шевченко Г.Г., Петренков Д.В., Серикова А.А. Эффективность создания трехмерной модели местности для кадастра // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. 2017. № 4. С. 233-240.

24. Гура Д.А., Кусова С.И., Кравцова Т.В. О проблемах современного кадастра // Сборник трудов конференции: Науки о Земле на современном этапе. VI Международная научно- практическая конференция. 2012. С. 73-75

25. Давыдова А.В. Роль государственного кадастра недвижимости в повышении эффективности использования земельных ресурсов //

НАУЧНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА
Сборник статей по материалам X Всероссийской конференции молодых ученых, посвященной 120-летию И. С. Косенко. Отв. за вып. А. Г. Коцаев. 2017. С. 1467-1468.

26. Давыдова О. В. Земли сельскохозяйственного назначения: Как не ошибиться с выбором ставки по земельному налогу? // Пищевая промышленность: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 15; СПС «КонсультантПлюс».

27. Денисов В.В., Осмонкулов А.А. Современное понимание государственного земельного кадастра и его взаимосвязь с системой земельной регистрации // Вестник Кыргызского национального аграрного университета им. К.И. Скрябина. 2017. № 2 (43). С. 194-197.

28. Зырянова Т.В., Зырянов С.Б., Загурский А.О. К вопросу о правомерности применения льготной ставки по земельному налогу // Аграрный вестник Урала. 2018. № 8 (175). С. 13.

29. Кдырбаева Г.У. Структура государственного земельного кадастра // СТУДЕНЧЕСКАЯ НАУКА ПОДМОСКОВЬЮ материалы Международной научной конференции молодых ученых. 2017. С. 319-320.

30. Косточко К. А., Исмагилова Г. В. Правовые аспекты рационального использования земель промышленных предприятий // Весенние дни науки ВШЭМ : сб. докладов междунар. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых (16–18 ноября 2017 года). Екатеринбург, 2017.

31. Косточко К. А. О вопросе налога на землю при размещении отходов производства // Весенние дни науки ВШЭМ : сб. докладов междунар. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых (20–22 апреля 2017 года). Екатеринбург, 2017.

32. Кузьмин Г. Порядок исчисления земельного налога и авансовых платежей // Налоговый вестник. 2012. N 5. С. 42 – 57 .

33. Лопастейская Л.Г., Гуляева Ю.М. Земельный налог: изменения в 2018 году // Закономерности и тенденции инновационного развития

общества: сборник статей по итогам Международной научно-практической конференции: в 3 частях. 2018. С. 63-66.

34. Майорова А.Е., Люлькина Н.М. Современный этап развития кадастровых отношений // Аллея науки. 2018. Т. 5. № 4 (20). С. 11-15.

35. Маренков А.С., Попов В.В. Земельный налог: проблемные аспекты определения налоговой базы // Достижения науки и образования. 2018. № 6 (28). С. 63-64.

36. Махотлова М.Ш., Накова Л.В., Куготов А.Н. Главные проблемы государственного земельного кадастра // ЛУЧШАЯ НАУЧНАЯ СТАТЬЯ 2017 сборник статей победителей VI Международного научно-практического конкурса. 2017. С. 285-289.

37. Махотлова М.Ш., Кульдагов А.М. Проблемы и перспективы развития государственного земельного кадастра в России В сборнике: Научно-технический прогресс: актуальные и перспективные направления будущего сборник материалов II Международной научно-практической конференции: в 2-х томах. 2016. С. 113-115.

38. Махотлова М.Ш., Мокаева Ф.Х. Технология ведения государственного земельного кадастра В сборнике: Научно-технический прогресс: актуальные и перспективные направления будущего сборник материалов II Международной научно-практической конференции: в 2-х томах. 2016. С. 117-119

39. Осенняя А.В., Грибкова И.С., Пастухов М.А. Кадастр недвижимости // учебное пособие / Краснодар, 2015, 212с.

40. Осенняя А.В., Грибкова И.С. Теоретические основы кадастра застроенных территорий // Краснодар, 2012

41. Погребная О.В., Аттиссо Д.А. Земельное законодательство на современном этапе // Лучшая студенческая статья 2018 сборник статей XV Международного научно-исследовательского конкурса. Ответственный редактор Гуляев Герман Юрьевич. 2018. С. 283-285.

42. Самтенко М.Г. проблемы применения и развития

законодательства о земельном налоге // Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России Материалы XI Международной научно-практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов, соискателей: сборник научных статей. 2018. С. 200-204.

43. Серов А. И. О применении пониженных ставок земельного налога // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2018. № 4. С. 41–49.

44. Синенко В.А., Клименко С.И. Особенности осуществления процедуры государственного кадастрового учета объектов недвижимости с учетом вступления в силу Федерального Закона от 13.07.2015 № 218 - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Актуальные вопросы науки и практики XXI в.: материалы VI Международной научно - практической конференции (01—04 июня 2017 г.). Нижневартонск: Издательский центр «Наука и практика», 2017. С. 92—99.

45. Смирнова Е. Земельный налог. Актуальные проблемы исчисления и уплаты // Финансовая газ. 2013. № 21; СПС «КонсультантПлюс».

46. Стриж К. С. О льготных ставках в отношении участков «для дачного строительства» // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. 2015. № 8; СПС «КонсультантПлюс».

47. Тананушко В. С. Земельный налог как механизм эффективного управления земельными ресурсами муниципальных образований // Имущественные отношения в РФ. 2013. № 6. С. 66–82.

48. Тананушко В.С. Земельный налог как механизм эффективного управления земельными ресурсами муниципальных образований // Имущественные отношения в РФ. 2013. №6 (141). С. 66-82. С. 3; Грибкова Н.Б. Проблемы земельного налога в России и пути их решения // Вестник РЭА им. Г.В. Плеханова. 2013. №11 (65). С. 44-54. С.2; Сеферова З.С. Региональные аспекты совершенствования земельного налога // РППЭ.

2009. №1. С. 162-168.

49. Федорова О. С., Аверина Л. В., Катанаева Т. В. и др. Интересные вопросы по налогу на имущество, земельному и транспортному налогам: из практики налогового консультирования / О. С. Федорова, Л. В. Аверина, Т. В. Катанаева, М. В. Королева, А. В. Брызгалин // Налоги и финансовое право. 2017. № 10; СПС «КонсультантПлюс».

50. Хаметов Т.И. Государственный кадастр недвижимости в системе управления объектами недвижимости: моногр. / Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2014. - 216 с.

51. Шевченко Г.Г., Гура Д.А., Петренков Д.В., Осенняя А.В., Чернова А.В., Шишкина В.А. Эффективное построение 3D модели местности для целей кадастра // В сборнике: EUROPEAN RESEARCH сборник статей победителей VI Международной научно- практической конференции. 2016. С. 48-52.

52. Юрченко К.А. Упорядочение землевладений (землепользований) на основе проведения комплекса землеустроительных работ. // К.А. Юрченко. Журнал «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель». – М.: Из-во «Панорама». - №9. – 2018. – С. 35-41.

53. Якупова Н.М., Налимова Л.И. Проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков // Фундаментальные исследования. 2016. № 7. С. 418-421. С. 420.

54. Герасимова С.Г., Ибрагимов М.Б., Петров М.В. Перспективы создания 3D кадастра в России. [Электронный ресурс]. URL: http://www.geoprofi.ru/technology/Article_6416_10.htm

55. Изменения в земельном законодательстве 2018 // Юр-Инфо – 2018. URL: <https://jur-info.ru>

56. С 1 января 2018 года собственники могут лишиться своих участков? // ЮрОпора – 2017. URL: <http://uopora.ru>

57. Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам // Сайт Федеральной налоговой службы Российской Федерации

[Сайт]. URL: <https://www.nalog.ru/mn77/service/tax/>

58. Новое в налогообложении земельных участков с 1 января 2018 года // Информация – 2017. – URL: <https://informatio.ru>

59. Малыгина Олеся Игоревна Трехмерный кадастр основа развития современного мегаполиса // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2012. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/trehmernyy-kadastr-osnova-razvitiya-sovremennogo-megapolisa> (дата обращения: 09.12.2018).

60. Налоговая аналитика // Сайт Федеральной налоговой службы Российской Федерации [Сайт]. URL: <https://analytic.nalog.ru/portal/index.ru-RU.htm>

ПРИЛОЖЕНИЕ 2



ПРИЛОЖЕНИЕ 3



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

