**ГОУ ВПО МО «АКАДЕМИЯ СОЦИАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ»**

ФАКУЛЬТЕТ УПРАВЛЕНИЯ

**КАФЕДРА ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

**по дисциплине «Управление земельными ресурсами и недвижимостью»**

**на тему:** «Кадастровая оценка земли »

Выполнила: студентка гр. У0611

 Гуреева Людмила Евгеньевна

Проверил: Васильев Алексей Алексеевич

**Москва**

**2010**

**Оглавление:**

**Введение:** ………………………………….........................................................3

**Глава 1 Теоретические основы земельного кадастра**…. ………………....5

1.1. Общее понятие и содержание земельного кадастра ...……...............5

1.2. История Российского земельного кадастра…………………….…....9

 1.3. Правовые основы организации земельного кадастра.……………..11

**Глава 2 Анализ реализации земельного кадастра**…………………………......................................................................12

2.1. Основные положения кадастровой оценки земли…….....................12

2.2. Необходимость оценки земли ………………………………………14

 2.3. Оценка земельных участков………………………………………....19

 2.4. Технология ведения государственного земельного кадастра……..20

**Глава 3 Проблемы кадастровой оценки земель и иных объектов недвижимости и их решение**……………………………………………..25

3.1. Характеристики проблем ………..……………………….………….25

3.2. Мероприятия по решению проблем………....………………….......27

3.3. Оценка социально-экономической эффективности мероприятий..29

**Заключение**........................................................................................................31

**Список использованной литературы**………………………………….33

**ВВЕДЕНИЕ**

Земля является важнейшим объектом недвижимости.

К недвижимому имуществу законодательством отнесены земельные участки сельскохозяйственного назначения, земельные участки неосвоенных земель, участки земли с жилыми постройками, земельные участки с постройками нежилого назначения[[1]](#footnote-1). В современных условиях земельная территория является первейшим ресурсом общественного развития. В государственных и высокоурбанизированных зонах и регионах особенно остро ощущается дефицит земельных ресурсов. Среди них особую роль играют основные сельскохозяйственные земли в силу ценности их почвенного слоя. Растущее использование основных сельскохозяйственных земель под участки для жилищного строительства и для других неземледельческих целей привило к необходимости регулирования землепользования. Основными средствами регулирования являются кадастровая оценка земли и налогообложение земель как объектов недвижимости, эффективное и хозяйственное использование с соблюдением экологических требований. При этом рациональное землепользование в условиях рыночных отношений предполагает не только улучшение и сохранение продуктивных сельскохозяйственных угодий, но и вообще всех земельных ресурсов страны независимо от форм собственности и организации производства. Необходимым экономическим условием и экологическим требованием повышения эффективности использования земли, сохранения и увеличения её плодородия является всестороннее изучение, качественная характеристика, количественная и стоимостная оценка земли как средства производства. Поэтому объективная необходимость кадастровой оценки земельных угодий непосредственно обусловлена тем положением, которое занимает земля как естественная основа материального производства, той ролью, которую играет земля в процессе вне зависимости от какой – либо определенной формы общения. В земледелии земля функционирует и как средство труда и производства.

Целью курсовой работы является, раскрытие проблем кадастровой оценки земли и иных объектов недвижимости и их решение. Для достижения данной цели надо решить следующие задачи: изучение законодательной базы кадастровой оценки земель и иных объектов недвижимости, рассмотрение методов кадастровой оценки земель и иных объектов недвижимости, рассмотрение существующих проблем и методов их решения:

1) теоретическое обоснование кадастровой оценки земли;

2) показать практическая необходимость оценки земли;

3) показать проблемы кадастровой оценки земель и иных объектов недвижимости и их решение.

Объектом государственного земельного кадастра является единый земельный фонд Российской Федерации.

Предметом земельного кадастра является создание и функционирование государственной многоцелевой системы необходимой и достоверной информации о природном положении земельного фонда.

Государственный земельный кадастр обеспечивает необходимые условия для достижения следующих целей:

– регулирование земельных отношений и процессов землепользования;

– планирование инвестиционной и налоговой политики;

–осуществление различных видов планирования и проектирования в области использования и охраны земель (землеустройство, планировка и т. д.);

– оценка хозяйственной и иной деятельности субъектов земельных прав;

– создание оперативного и устойчивого земельного оборота;

– обеспечение защиты прав физических и юридических лиц на земельные участки и разрешения земельных споров;

юридическим и физическим лицам (пользователям) для информационного обеспечения оборота земли.

– обеспечение признания государством факта существования или прекращения существования объекта учета;

– ведение государственного учета земель, контроля за их использованием и охраной;

– планирование и регулирование использования земельных ресурсов;

– осуществление оценки земель, установления обоснованной платы за землю;

– обеспечение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В связи с этим, задачами ведения государственного земельного кадастра является сбор, систематизация, хранение, обобщение, обновление и предоставление пользователям информации о землях и размещенной на них недвижимости.

В настоящее время самыми ценными землями являются земли поселений, которые дают значительную часть от общей суммы земельных платежей. Следова­тельно, определение кадастровой стоимости земель по­селений и их дифференциация по территориальным зо­нам играют важную роль как основные источники пополнения бюджетов[[2]](#footnote-2).

Задачи: изучение законодательной базы кадастровой оценки земель и иных объектов недвижимости, рассмотрение методов кадастровой оценки земель и иных объектов недвижимости, рассмотрение существующих проблем и методов их решения.

Объектом изучения является система оценки и учета земель и иных объектов недвижимости в рамках рыночной экономики.

Предметом изучения является процесс кадастровой оценки земли и иных объектов недвижимости, как база для последующих мероприятий по эффективному управлению земельными ресурсами.

**Глава 1 Теоретические основы**

**1.1. ОБЩЕЕ ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА**

Кадастровая оценка земли – определение стоимости, рассчитанной по определенной методике, и занесенную в кадастровое дело данного участка. Кадастровая стоимость может быть только для земельного участка, который учтен в земельном кадастре.

Кадастровая стоимость земельного участка и его рыночная стоимость, как правило, не совпадают, и тем более, не совпадают с ценой продажи.

Кадастровая оценка земельного участка осуществляется методами массовой оценки стоимости, установленными и утвержденными в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Государственный земельный кадастр (ГЗК) в соответствии со ст. 1 ФЗ "О государственном земельном кадастре" представляет собой систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов. Термин "кадастр" происходит от слова capitastrum (лат.), означающего опись (реестр) податных предметов. Позднее во Франции это понятие преобразовалось в термин cadastre (реестр), который используется в настоящее время[[3]](#footnote-3).

Исторические корни возникновения кадастра уходят в глубокую древность. Первые сведения о кадастровых работах, проводимых с целью учета земель в Древнем Египте с указанием границ земельных участков и их площадей, относятся к 3000 г. до н.э. Термин "кадастр" происходит со времен римского правителя Августа (27 г. до н.э.), когда была утверждена единица учета сбора дани за землю "caputigum", и введена перепись населения "caputigum registrum". Со временем эти слова слились в одно – " capitastrum" и впоследствии в слово "catastrum". В средние века содержание кадастровых съемок и основные принципы ведения кадастра практически не изменились – съемка земель оставалось чисто линейной и проводилось с помощью веревки и жезла, слабо использовались геометрические знания и вычисления. Начиная с 1718 г., по образцу римского кадастра, Джовани Джакомо Мариони разработал первый кадастр на основе соблюдения научных методов с определением границ участков методом триангуляции и полигонометрических сетей. Этот кадастр содержал в качестве документов ситуационные карты всех сельских общин, выполненные с использованием мензулы в масштабе 1 : 2000. На картах отображали участки (парцеллы) отдельных общинных владений, типы грунтов, чистую прибыль, которая являлась основой для обложения налогом. Благодаря своему качеству и точности этот кадастр, называемый миланским, был введен в действие 1 января 1760 г. и служил образцом для разработки в XIX в. кадастров Франции, Бельгии, Австрии, Голландии и Швейцарии.

Первые сведения о кадастре в России относятся к X в. и связаны со сбором поземельного налога и оценкой земель. Картографический материал земельного кадастра России содержался в описаниях земель, собранных в писцовых, смотренных, дозорных и межевых книгах, и составлялся по результатам натурных и землемерных работ. Землемерные работы заключались в измерении длин граничных линий "мерной вервью", которые разделяли землю по угодьям и различались по "добротности" на "добрую", "среднюю" и "худую". В середине XVIII в. работы по межеванию расширили с целью защиты прав землевладельцев. В 1765 г. была утверждена Комиссия о государственном межевании земель. Основные работы по межеванию земель Российской империи были завершены в начале XIX в. На рубеже XVII в. в России составляли документы учета и описи не только сельскохозяйственных земель и лесного фонда, но и городских дворов. Документы описи и перечня дворов содержали информацию о территории двора с перечнем построек и размером налога в рублях, а также имя владельца. Во многих городах проводили оценку недвижимого имущества и его опись с составлением схем и планов земельных участков. В первые годы после революции 1917 г. согласно Положению о земельных распорядках в городах все без исключения земли и водные пространства в пределах городской черты независимо от пользователя подлежали земельной регистрации. При регистрации проводили опись земельного участка с отображением характеристик строения и сооружения, составляли экспликацию участка по видам угодий.

В настоящее время государственный земельный кадастр наиболее часто определяют как государственную, многоцелевую, многоуровневую систему необходимой и достоверной информации о земле, обеспечивающей осуществление на основе существующего законодательства государственного регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами в Российской Федерации. Эта система должна обеспечивать признание и удостоверение государством факта возникновения, существования или прекращение существования учетных объектов системы земельного кадастра, т.е. юридически однородных земельных участков и территориальных зон. Объектом земельного кадастра является земельный фонд государства.

В жизни современного общества земля имеет важное значение как природный ресурс, как территориальный базис, как средство производства и как элемент рыночных товарно-денежных отношений.

Как природный ресурс земля выступает в качестве важнейшей части окружающей природной среды, характеризующейся пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, формирующими определенные типы ландшафтов. При этом земля, в первую очередь, социально- эколого-экономической категорией, обеспечивающей условия жизнедеятельности человека. Этим определяются следующие функции земли как природного ресурса:

- она является основой жизни человека, источником удовлетворения его первостепенных нужд, важнейшим условием существования сменяющих друг друга человеческих поколений;

- она является главным звеном всех существующих биоценозов и биосферы в целом;

- она является основным источником красоты и богатства всей природы в целом.

Как средство труда земля характеризуется качеством почв и продуктивностью растительности. Как предмет труда – почвенными свойствами, определяющими технологию проведения механизированных работ и величину затрат на производство продукции земледелия. Поэтому земля является главным и всеобщим средством производства в сельском и лесном хозяйстве, где она выступает одновременно в качестве средства и предмета труда в виде сельскохозяйственных угодий и лесных массивов с различной продуктивностью.

Как элемент рыночных отношений земля выступает в виде объектов собственности (недвижимости), оцениваемой системой стоимостных характеристик (налог, арендная плата, нормативная, рыночная и залоговая цена, и др.).

Таким образом, в хозяйственном комплексе страны земля выступает как пространственный операционный базис (для несельскохозяйственных отраслей), как предмет труда (для сельского хозяйства и добывающей промышленности), как средство труда и средство производства (в сельском и лесном хозяйстве), как элемент недвижимости и как компонент природного комплекса.

По сравнению с другими средствами производства, земля имеет ряд отличий: она не перемещаема, невоспроизводима, ничем незаменима, пространственно ограничена, физически и морально не изнашивается, а при правильном использовании повышает плодородие.

Земля занимает ключевые позиции среди всех других компонентов природы, выполняет большое количество вышеназванных функций. Поэтому государственный земельный кадастр занимает особо важное место среди государственных кадастров природных ресурсов, к которым относятся лесной и водный кадастры, кадастры месторождений полезных ископаемых, животного и растительного мира и другие. Это связано с тем, что большинство природных ресурсов территориально привязано к конкретным земельным массивам. Кроме того, качественные и количественные характеристики природных и антропогенных ресурсов (леса, воды, зданий, сооружений, животного и растительного мира и др.), а также возможности их использования во многом зависят от характеристик земельных участков.

Государственный земельный кадастр (ГЗК) занимает особое положение в ряду других ведомственных тематических кадастров (водный, лесной, градостроительный и т.д.) и информационных потоков с учетом следующих условий:

– объектом ГЗК является весь земельный фонд государства независимо от его ведомственной принадлежности, форм собственности, целевого назначения и вида использования;

– ГЗК имеет своим объектом особую форму средства производства и недвижимости – землю (неперемещаемую в пространстве, неоднородную, не ухудшающую свои производственные свойства и т. д.);

– в соответствии с законодательством ГЗК по единой общегосударственной системе формирует земельно-кадастровые объекты и ведет государственный кадастровый учет на этих объектов и прав на них. Под первичной учетной кадастровой единицей понимается земельный участок с его подземным и надземным пространством, включая иные прочно связанные с участком объекты недвижимости. Этот участок должен иметь юридически признанные и удостоверенные границы, площадь, местоположение, правовой режим, кадастровый номер, назначение, использование и другие характеристики;

– ГЗК обеспечивает административную и территориальную адресную регистрацию и учет конкретных объектов и субъектов земельных отношений, а также учет текущих изменений, происходящих с ними;

– ГЗК является единственным условием правового обеспечения доказательства существования конкретного объекта и права на него. Факт возникновения, существования или прекращения существования объекта или права на него, занесенный в ГЗК, в дальнейшим может быть оспорен только в судебном порядке;

– ГЗК регулирует в законодательном порядке земельные отношения между собственниками и пользователями на земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, а также и с государственными органами, включая земельные комитеты, возникающие в процессе признания и удостоверения государством факта существования и прекращения существования объектов земельного кадастра;

– ГЗК в установленном порядке обеспечивает предоставление достоверной земельно-кадастровой информации органам законодательной и исполнительной власти, их структурам, юридическим и физическим лицам, осуществляет информационную поддержку ведомственных тематических кадастров;

– данные ГЗК подлежат обязательному применению при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при решении земельных споров, установлении стоимостных характеристик недвижимого имущества, проведении планирования использования земли и землеустройства, принятии управленческих решений, защите прав юридических и физических лиц на землю и т.д.

Применение данных государственного земельного кадастра позволяет улучшить решение таких проблем, как управление активами; передача недвижимости в собственность; обеспечение кредитов; анализ экологической, экономической, демографической и социальной ситуации; управление развитием территорий; планирование и организация различных мероприятий; оценка воздействия на окружающую среду; сделки с недвижимостью и формирование земельного оборота; контроль статистических данных; территориально-пространственное планирование; формирование рынка ценных бумаг; информирование населения; определение местоположения объекта недвижимости; эффективное использование и охрана земельных участков и др.

Таким образом, земельный кадастр – это единая государственная многоуровневая управленческо-информационная система о земельном фонде страны, ее административно-территориальных единиц (областей, краев), о первичных объектах и субъектах кадастрового учета в них, являющаяся одним из основных механизмов государственного регулирования земельных отношений, основанных на принятых обществом понятиях, экономических, социально-этических и этнических нормах.

Исходя из сложности объема исследования и задач, решаемых земельным кадастром, его целесообразно трактовать как науку, как систему мероприятий, документов и сведений и как систему организационно-управленческих действий и мероприятий.

Как наука земельный кадастр изучает общие свойства, принципы, закономерности формирования и функционирования единой государственной информационной системы о земельном фонде страны как объекте земельно-правовых и имущественных отношений, пространственном базисе, всеобщем средстве производства и природном ресурсе.

Земельный кадастр как систему документов и сведений можно трактовать как совокупность земельно-кадастровых документов, материалов и информации о правовом режиме земельного фонда, его распределении по категориям земельного фонда, объектам и субъектам земельных отношений, держателям прав, о видах пользования, количестве, качестве и экономической ценности земель.

Как система организационно-управленческих действий и мероприятий земельный кадастр можно трактовать как совокупность конкретных земельно-кадастровых мероприятий, действий и работ по регистрации, учету и оценке земель, их собственников, владельцев и пользователей.

В настоящее время государственный земельный кадастр Российской Федерации содержит систему необходимых сведений и документов о количестве и правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам; категориям земель; качественной характеристике и ценности земель. Он состоит из следующих основных разделов: регистрация землевладений, землепользований и участков собственности, количественный и качественный учет земельного фонда, бонитировка почв и экономическая оценка земель[[4]](#footnote-4).

**2.1. ИСТОРИЯ РОССИЙСКОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРИРОВАНИИ**

История российского земельного кадастра была богата разнообразием оценочных приёмов и методов. В ряде уездов в конце XIX в. раскладка налога производилась в соответствии с рыночной ценой земли, в других – в соответствии с её доходностью, в-третьих – вводились десятинные оклады, одинаковые для всех земель. Это указывало на недостаточную теоретическую разработанность и ограниченность методических подходов. При всей перестройке методов и форм земских кадастровых работ выделились два типа земельных кадастров: Нижегородской, в основе которого лежали результаты детального изучения почв как естественноисторического тела, и Московский, основу которого составляли данные экономико-статистических обследований. Разработка Нижегородского метода возглавлялась основоположником отечественного почвоведенья профессором В.В. Докучаевым. Уже в то время, на рубеже XIX и XX в.в., стало ясно, что земельные кадастры нельзя разрабатывать без использования данных о свойствах земли как средства производства, без изучения, обобщения и оценки их. Современная кадастровая оценка земли призвана давать ответы на вопросы о степени выгодности приложения капитала к земле, о величине ренты, цене земли, размерам арендной платы, уровне научного применения агрономии и систем земледелия.

Задача кадастровой оценки земель состоит в том, чтобы создать условия и механизм для обеспечения всемерной охраны и рационального использования земельных ресурсов и приумножение воспроизводимых богатств природы, используя законы природных взаимосвязей и улучшение естественных свойств почв мерами повышения экономического плодородия земель

Среди основных многоплановых данных земельного кадастра особое значение имеют бонитировка земель и их и их экономическая оценка. Агрономическая оценка (бонитировка) земель (почв) – важная задача государственного кадастра, необходимая для рационального использования земельных ресурсов. Однако решить её очень трудно. Очевидно, что научная оценка (бонитировка) земель должна принимать во внимание характеристики почв (их природное и потенциальное плодородие), а также экономические параметры (например, отдаленность района, инфраструктура и т. д.) и оценку полученных результатов (урожай, доход, затраты и т. д.). Все это определяет действительное эффективное, или так называемое экономическое, плодородие почвы (земли). Кроме того, бонитировка почвы должна также включать перечень возможных агрохимических и мелиоративных мероприятий, их результаты (рост продуктивности). Необходимо также оценивать мероприятия по охране почв.

Мировой и отечественный опыт показывает, что ввиду сложности существуют различные подходы к научным основам и методическим приемам оценки (бонитировки) земель (почв).

Вместе с тем необходимо еще раз отметить. Что основы сельскохозяйственной бонитировки земель по природным генетическим свойствам почв (т.е. их природному плодородию, включая урожаи) были впервые разработаны и применены В.В. Докучаевым. Для примера вот одно из его методических положений по определению «нормальной» урожайности. «Под «нормальной» урожайностью, - писал В.В. Докучаев, - подразумевается такая величина урожая, которую приносили бы пахотные местности или данного почвенного разряда при условии применения к ним одинаковых средних условий обработки. «Нормальная» урожайность может быть, таким образом, выше и ниже действительных средних урожаев. Если при обработке пашни в том или в другом хозяйстве прилагаются усовершенствованные лучшие орудия земледельческой техники, вообще затрачиваются знания, труд и капитал в размерах выше средних, обычных, то и действительная урожайность в данном хозяйстве будет выше нормальной; но при исчислении среднего дохода от земли в этом хозяйстве, для целей оценочных, во всяком случае, принимается в расчет недействительная, а средняя, нормальная урожайность для земель данного качества, величина урожаев. Наоборот, для таких хозяйств, в которых обработка земли стоит ниже обычного среднего уровня, нормальная урожайность будет выше действительной» (Докучав, 1949). Это одно из оценочных методических основ почвенной бонитировки земель, проведенных во время Нижегородской экспедиции с целью почвенных обследований для оценки земель.

В настоящее время в Российской Федерации для кадастровой оценки земли могут использоваться три основные подхода (методических приёма бонитировки земель), сложившиеся ещё в бывшем СССР.

*Первый из них* – это так называемая агропродуктивная группировка почв, когда главным критерием является включение почв каждой группы в определенный почвенно-климатический район, а также генетическое сходство почв, выражающееся в сходстве их основных свойств и природном (потенциальном) плодородии; условие рельефа в районе распространения почв; сходство важных параметров, которые лимитируют плодородие, мешают использованию почв и делают необходимыми различные мероприятия по мелиорации.

*Второй подход* – это природно-сельскохозяйственное районирование земельных ресурсов, т.е. деление территории на систему поясов, зон, провинций и горных районов, различающихся, прежде всего, своими природно-климатическими условиями. Это условия характеризуются определенными параметрами, включая агроклиматическую обеспеченность теплом территории и снабжение ее влагой, динамику и продолжительность вегетационного периода, биоклиматический потенциал почв.

*Третий подход* – это так называемая бонитировка почв, принятая земельным кадастром (наиболее сложный подход). Этот метод бонитировки и экономической оценки почв определяет их относительный потенциал для целей сельского хозяйства, используя основные критерии природного плодородия для возделывания различных сельскохозяйственных культур, т.е. выделение агропродуктивных групп и экономическую оценку земель. Последняя с помощью системы природных и оценочных показателей даёт характеристику потенциала их продуктивности и эти показатели включают: продуктивность земли (объект валового продукта); возврат расходов (объём полученной продукции на единицу затрат); дифференцированную ренту (дополнительный чистый доход, на лучших землях и на тех землях, которые удобно расположены). Как видно из изложенных характеристик, третий подход к бонитировке земель (почв) принимает во внимание, технико-экономических показателей и вскрывает наиболее эффективные пути использования земель для целей сельского хозяйства.

**1.3. Правовые основы организации земельного кадастра**

Кадастровая оценка регламентируется следующими правовыми актами: Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 02.01.2000 N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости», Земельным кодексом РФ, Постановлением Правительством №316 «Правила проведения Государственной кадастровой оценки земель», Распоряжением Правительства Москвы от 3 мая 2007г. №823-РП //.

**Глава 2 Практическая часть**

**2.1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ**

Земля, являясь одним из объектов природы, обладает особыми свойствами, которые могут быть оценены через сравнение их по определенным оценочным показателям. Свойства земель, используемые, например, для посадки и выращивания лесов, отличны от свойств земель, используемых для размещения производства растениеводческой продукции. Поэтому методические подходы к оценке земель различного целевого назначения будут отличаться. Данные оценки земель необходимы для выявления резервов в использовании земель, осуществления государственного контроля за их использованием и охраной, для размещения и развития сельскохозяйственного производства по регионам и конкретным предприятиям, для установления земельного налога, арендной платы за землю, нормативной и рыночной цены земли, государственного регулирования объектами недвижимости и др. Для правильного научно-обоснованного решения указанных вопросов необходимо изучение, обследование и проведение специальной оценочной работы по определению качества земли. Качество земель определяют две составляющие: плодородие и местоположение.

Плодородие - способность почвы удовлетворять потребность растений (в растениеводстве, лесоводстве, садоводстве, декоративном и парковом хозяйстве и др.) полезными веществами и влагой. Различают естественное и искусственное (вновь созданное) плодородие, которые в совокупности составляют экономическое плодородие.

Естественное плодородие образуется в результате длительного процесса, протекающего в определенных природно-климатических условиях. Происходит накопление питательных веществ, причем, их количество различно и зависит от природно-климатических условий. В одних местах питательные вещества легко усваиваются растениями, в других — они не могут быть усвоены и из-за отсутствия других природных факторов. Например, при отсутствии влаги не могут быть использованы запасы питательных веществ в почве. Поэтому такое плодородие называется потенциальным.

Искусственное плодородие создается трудом человека путем воздействия на землю (мелиорация, обработка, удобрение и др.)

Экономическое (эффективное) плодородие создается только путем вложения в землю затрат живого и овеществленного труда.

Плодородие почвы может быть определено через урожайность сельскохозяйственных культур с единицы площади (абсолютные показатели) и через отношение произведенной продукции на единицу площади к затратам живого или овеществленного труда (относительные показатели).

На качество земельных участков, кроме плодородия, оказывает большое влияние местоположение. Местоположение земельных участков характеризуется такими показателями, как расстояние от них до города, сельских населенных пунктов, крупность населенных пунктов, наличие транспортных и инженерных коммуникаций, наличие пунктов переработки и реализации продукции, баз снабжения предприятий удобрениями и сельскохозяйственной техникой и ряд других.

На качество земельных участков влияют также пространственно-технологические условия, которые также можно отнести к характеристикам местоположения. К таким условиям относят удобство подъезда к полям и другим используемым участкам, размер земельного участка, его конфигурация, раздробленность, чересполосица, дальноземелье, вкрапливание (камней, кустарников, заболоченных участков и др.) и т. д.

Для комплексного количественного определения роли этих показателей применяется земельно-кадастровое действие «оценка земель». *Цель оценки земель* — определить их плодородие и местоположение по показателям, которые характеризуют качество земельных участков. Оценка земель по плодородию складывается из бонитировки почв и экономической оценки.

Бонитировка почв – сравнительная оценка естественного плодородия почв, их группировка по природным диагностическим свойствам, влияющим на урожайность сельскохозяйственных культур, при сопоставимых уровнях агротехники и интенсивности земледелия. Результаты бонитировки почв показывают относительную пригодность почв по основным факторам естественного плодородия для возделывания сельскохозяйственных культур. Объектом бонитировки почв являются почвенные разновидности, выделенные в агропроизводственные группы (почвенные разности, сходные по условиям увлажнения, залегающих на одинаковых элементах рельефа, близкие по физическим и климатическим свойствам). Предметом бонитировки почв является естественное плодородие почв или их агропроизводственных групп. Критерием бонитировки почв являются их природные диагностические свойства, оказывающие существенное влияние на урожайность сельскохозяйственных культур. К таким природно-диагностическим свойствам (признакам) относятся: мощность гумусового горизонта и его содержание, механический состав, наличие азота, фосфора, калия, кислотность или щелочность и другие.

Объектом экономической оценки земли являются участки, используемые в различных отраслях народного хозяйства. Неиспользуемые земли могут быть оценены под различные виды потенциального использования (оценка потенциальных возможностей земельных участков). Предметом экономической оценки земли является экономическое (эффективное) плодородие и местоположение земельных участков (качество земель). Критерием экономической оценки земли является величина продукции, отнесенной к равновеликим затратам, вложенных в участки различного плодородия и местоположения.

Основным источником достоверной информации при оценке земель является статистическая отчетность по объектам земельных отношений, структуре земель, материалы почвенных, геоботанических, экологических, гидромелиоративных и других обследований, представленные в текстовом и графическом виде (карты, планы, схемы и др.)[[5]](#footnote-5). Большое значение, особенно в переходный период реформирования экономики, приобретают особо ценные земельные участки для определения по ним биологической урожайности сельскохозяйственных культур. Точным способом получения исходной информации для оценки земель является организация непосредственного учета урожайности и затрат по конкретным земельным участкам и полям.

По материалам оценки земель составляется оценочная карта. Оценочная карта сельскохозяйственного предприятия – специальная крупномасштабная карта, отображающая контура сельскохозяйственных угодий, их качество, местоположение, площадь. Основное назначение карты – создание графической базы для расчета ставок земельного налога на земли сельскохозяйственного назначения и на участки в границах сельских населенных пунктов. На карте для каждого контура сельскохозяйственных угодий по их видам (пашня, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища) дается оценка качества и местоположения в баллах, а также площадь в гектарах. Оценочная карта составляется на территорию в границах предприятий, включая населенные пункты. Оценочная карта земель составляется на основе фондовой и оперативной текстовой и графической информации. а также с использованием материалов инвентаризации земель проекта перераспределения территории, кадастровых карт, полевого визуального обследования территории. Оценочные карты сельскохозяйственных земель составляются в масштабе 1:10 000 Первичной единицей картографирования является Участок (часть контура сельскохозяйственного угодья), однородный по природным условиям и выделенный при кадастровом картографировании или при внутрихозяйственной оценке земель.

**2.2. НЕОБХОДИМОСТЬ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ**

Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах. В этой связи она обладает стоимостью и адекватная оценка земли представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества. Необходимость в результатах объективной оценки земли (земельных участков) испытывают как государственные, так и муниципальные органы исполнительной власти в целях эффективного управления земельными ресурсами и проведения рациональной земельной и налоговой политики.

По мере развития рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость. Рынок земли с учетом его масштабов и огромного неудовлетворенного спроса населения и юридических лиц имеет большие перспективы для развития и перехода на качественно новый уровень отношений его субъектов. Темпы его развития в значительной мере зависят от совершенствования правовой базы и механизма земельных отношений.

Стратегическая цель государственной политики в сфере земли и иной недвижимости – обеспечение условий для эффективного использования и развития недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан.

Земля в Российской Федерации как природный ресурс, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

Оценка – это расчетная или экспертная стоимость объекта недвижимости, либо какого-либо вещного интереса в ней, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке недвижимости.

Процесс оценивания - определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки. Процесс обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости. Отчет о проведенной работе по получению оценки содержит описание недвижимости и характеристику обстоятельств или ограничивающих условий, при которых данная оценка сохраняет свое значение. Отчет должен содержать подробное описание оцениваемой недвижимости и дату проведения оценки. В отчет также включаются необходимые вспомогательные сведения и описание проведенного анализа.

В мировой оценочной практике выделяют два вида оценки стоимости земельных участков: массовую (для целей налогообложения или иных государственных целей) и единичных объектов земельной собственности (индивидуальную оценку).

Модели массовой оценки ориентированы на воспроизводство рынка одного или нескольких вариантов землепользования на обширной географической территории. Для выполнения массовой оценки во всех субъектах Российской Федерации необходимы подготовленные специалисты, работающие по методике Государственной кадастровой оценки земель, унифицирующей процедуру оценки большого числа объектов собственности на конкретную дату в разрезе категорий земель. Индивидуальная или оценка единичных объектов на конкретную дату осуществляется в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», как правило, небольшим количеством персонала, решение принимается одним специалистом. Качество выполненной работы определяется путем сопоставления с реальными продажами аналогичных объектов. Оба вида оценки представляют собой систематизированные методы расчета стоимости на основе анализа рынка, принципиальная разница заключается в масштабе проведения и контроле качества выполненной оценки.

В результате проведения государственной кадастровой оценки будет получена реальная картина стоимости земель (земельных участков) на территории Российской Федерации, что позволит осуществлять более эффективное управление земельными ресурсами и связанных с ними объектами недвижимости, а также проводить сбалансированное планирование доходной части бюджетов всех уровней (в пределах платежей, поступающих от земельного налога и арендной платы), стимулировать развитие инвестиционных процессов и развитие экономики в целом.

Система земельного кадастра, действуя совместно с системой государственной регистрации прав на земельные участки и связанными с ними улучшениями, обеспечивает:

-правообладателей - гарантиями прав на имущество;

-систему налогообложения - актуальными сведениями об объектах налогообложения;

-рынок недвижимости - открытой и достоверной информацией о земельных участках и связанных с ними улучшениях;

-систему органов государственного и муниципального управления - информацией для формирования и проведения государственной политики в сфере земли и недвижимости, а также планирования и развития территорий.

Работы по проведению государственной кадастровой оценки земель ведутся Федеральной службой земельного кадастра России, ее территориальными органами и находящимися в его ведении предприятиями и организациями в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель». К указанным работам также могут привлекаться лица, имеющие лицензию на оценочную деятельность.

Результаты государственной кадастровой оценки земель заносятся в государственный земельный кадастр, где, основываясь на сведениях о земельных участках и их правообладателях, должны использоваться в целях установления объектов налогообложения, налогоплательщиков, определения налоговой базы, налоговых льгот, а также ставок земельного налога.

По данным Федеральной службы земельного кадастра России на 1 января 2000 года в собственности граждан и юридических лиц находилось 129,6 млн. га земли, причем 126,1 млн. га из них являлись землями сельскохозяйственного назначения причем эти земли находятся в районах страны с наиболее благоприятными почвенными и природно-климатическими условиями.

Земли, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, составляют всего 7,6% территории Российской Федерации.

Земельный налог имеет ряд преимуществ по сравнению с другими налогами. Благодаря тому, что объектом налогообложения является земельный участок с описанными в земельном кадастре границами, экономическими и качественными характеристиками, а также известен его правообладатель, то от него не возможно скрыться. Динамика поступления сбора земельных платежей, состоящих из земельного налога и арендной платы, показывает, что они постоянно растут и являются надежным источником поступления бюджетных средств, как для федерального бюджета, так и для бюджетов субъектов федерации и муниципальных образований. В 2000 году сбор земельных платежей в консолидированный бюджет составил 24,7 млрд. руб., что на 37% больше, чем в 1999 году. При этом индексация в 2000 году составила лишь 20%.

Сегодня в Российской Федерации сложились экономически обусловленные предпосылки для проведения качественно иной политики в области оценки земли и связанных с ней вопросов. Такая ситуация в значительной степени обусловлена тем, что земельный налог и в значительной степени арендная плата за землю в настоящее время взимается по постоянно индексируемым ставкам в рублях на единицу площади, установленным в 1991 году. Суммарная величина индексации с 1992 года за земли городов и поселков составила более 8400 раз. Анализ действующих ставок земельного налога и выборочных данных оценочной стоимости земель, позволяет сделать следующие выводы:

1) налоговое бремя (отношение действующих ставок земельного налога к величине земельной ренты и нормативной цене земли) по земельному налогу на земли сельскохозяйственных товаропроизводителей (даже с учетом индексации 1999 года) выше, чем на земли городов, поселков и земель промышленности вне населенных пунктов;

2) налоговое бремя на земли малых городов и поселков с численностью населения до 50 тыс. человек выше, чем на земли городов с населением более 100 тыс. человек;

3) налоговое бремя на земли городов более 500 тыс. населения ниже, чем в иных по численности населения городах;

4) налоговое бремя на земли городов и поселков, имеющих численность населения до 20 тыс. человек, различаются в настоящее время более чем в 20 раз;

5) оценочная стоимость земель на единицу площади сельских населенных пунктов в России различается более чем в 100 раз (курортные и пригородные районы в сравнении с удаленными от крупных поселений сельскими населенными пунктами). В то же время, ставки земельного налога различаются только в несколько раз, что приводит к существенным различиям налогового бремени на землях сельских населенных пунктов в несколько десятков раз;

6) ставки земельного налога на земли, используемые в промышленности, выше в несколько раз относительно иных земель (исключая земли сельскохозяйственного назначения);

7) дальнейшая индексация действующих ставок земельного налога на землях сельскохозяйственного назначения, одинаково затрагивающая худшие и лучшие земли, нецелесообразна в силу ряда обстоятельств, а именно:

- увеличения налогового бремени на малоценные земли, и как следствие прямого давления на рост рыночных цен на товары и услуги, так как рыночные цены формируются при использовании худших в качественном отношении земель;

- невозможности обеспечения необходимой полноты изъятия дохода от местоположения и качества земель, неоправданно присваиваемого при использовании лучших земель.

В 2000 году Федеральной службой земельного кадастра России предпринят ряд практических подготовительных шагов по введению земельного налога, исчисляемого на основе кадастровой стоимости. На основе разработанной и утвержденной методики был проведен первый этап государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в ходе которого были определены средние кадастровые стоимости для субъектов Российской Федерации[[6]](#footnote-6). В результате государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий средняя для Российской Федерации стоимость одного гектара сельскохозяйственных угодий определена на уровне 11400 руб. При этом наибольшая стоимость сельскохозяйственных угодий определена в Краснодарском крае, где она составила 43560 руб./га.

Завершается государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации. Финансирование этих работ составило 61236,9 тысячи рублей, или 6 % от собранного в 2000 году земельного налога за земли сельскохозяйственного назначения. Установление ставки земельного налога 0,1 % от кадастровой стоимости позволит увеличить налог на эти земли примерно на 350 миллионов рублей в год.

В 2000 году Федеральной службой земельного кадастра России также были начаты работы по государственной кадастровой оценке земель в черте поселений. Земли в черте поселений составляю лишь 1,1% территории Российской Федерации, однако на них формируется 85% всех собираемых земельных платежей и 97% направляемого в федеральный бюджет земельного налога.

В соответствии с Налоговым кодексом земельный налог установлен в размере от 0,1 до 2 % от кадастровой стоимости. Установление ставки земельного налога 0,5 % от кадастровой стоимости позволит увеличить налог на земли поселений в области в 1,8 раза в год.

Необходимость в получении достоверной оценочной стоимости земельных участков испытывают как государственные и муниципальные органы исполнительной власти при управлении земельными ресурсами, осуществлении перспективного развития населенных пунктов, проведении рациональной земельной и налоговой политики, так и частные субъекты земельного права при совершении разного рода сделок с землей, для целей определения наиболее рационального, наиболее эффективного развития того или иного региона, или того или иного конкретного земельного участка. Методики Росземкадастра для проведения работ по государственной кадастровой оценке земель позволяют реализовать эти цели. Например, методика государственной кадастровой оценки земель поселений, которая позволяет в результате произведенных работ получить результаты и в табличной, и в картографической форме. Рассчитывается удельная стоимость квадратного метра в границах кадастрового квартала, но таких стоимостей 14, по числу видов функционального использования, то есть в результат оценки земель каждого поселения - набор из 14 карт и матрица, где 14 столбцов по количеству объектов функционального использования и столько строк, сколько кадастровых кварталов в данном поселении.

Это позволяет использовать результаты государственной кадастровой оценки земель и органам местного самоуправления, и государственной власти субъекта Российской Федерации, поскольку видно, какой из участков наиболее рационально в том или ином направлении развивать. Такой подход кажется очень важным еще по одной причине. Кадастровая стоимость и рыночная стоимость это суть разные категории. Для расчета рыночной стоимости необходима реализация принципа наиболее эффективного, наиболее рационального использования земель, а это, как правило, а в общем-то всегда такое использование участка, при котором его стоимость становится максимальной. Понятно, что в этом случае стоящие в центре торговые предприятия и, скажем, рядом ветхое строение индивидуальной жилой застройки, оказалось бы с точки зрения налогового обложения совершенно одинаковыми, что нельзя признать справедливым, даже возможным, потому что для такого подхода необходимо иметь возможность альтернативного расселения этих людей налогоплательщиков. Или, скажем, немедленного вывода промышленного предприятия из центра города и его строительства в более подходящем для данного предприятия месте, на что пока нет возможности. Но это не значит также, что государственная кадастровая оценка земель противостоит рыночной оценке. Имея перед собой набор из 14 стоимостей для каждого кадастрового квартала, набор из 14 карт, легко увидеть какое из видов функционального использования для данного конкретного кадастрового квартала является наиболее эффективным и наиболее рациональным, - то, при котором кадастровая стоимость максимальна. Для этого не нужно никаких дополнительных расчетов.

Таким образом, имеющийся опыт подтверждает высокую эффективность государственной кадастровой оценки земель для целей налогообложения.

В переходный период к рыночной экономике отдельная оценка стоимости собственно земельного участка становится особо необходимой, так как этот методический подход к оценке объектов недвижимости позволяет с относительно меньшими затратами средств и времени:

-способствовать процессу рыночного ценообразования;

-обеспечивать в более короткие сроки возврат бюджетных средств муниципалитетов на осуществленное ими благоустройство и общественные улучшения;

-объективно оценивать реальный ущерб, упущенную выгоду и иные компенсационные выплаты в случаях, предусмотренных законодательством;

-устанавливать заинтересованными сторонами договорные цены, включая арендную плату, размер ипотечного кредитования и т.д.

**2.3. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Земля как объект рыночных отношений занимает уникальное и ключевое значение во всей системе предпринимательской деятельности, так как является основным и естественным фактором в любой сфере бизнеса.

Экономическая теория традиционно выделяет три группы факторов производства: земля, труд и капитал. Земля рассматривается как естественный фактор, как природное богатство и первооснова хозяйственной деятельности. Здесь из материального фактора выделяются в особый фонд природные условия. При этом термин «земля» употребляется в широком смысле слова. Он охватывает все полезности, которые даны природой в определенном объеме и над предложением которых человек не властен, будь то сама земля, водные ресурсы или полезные ископаемые. В отличие от других факторов производства «земля» обладает одним важным свойством - ограниченностью. Человек не в состоянии изменить ее размеры по своему желанию. Применительно к этому фактору можно говорить о законе убывающей отдачи. При этом имеется в виду отдача в количественном выражении или убывающей доходности. Человек может воздействовать на плодородие земли, но это воздействие не безгранично. При прочих равных условиях, непрерывное приложение труда и капитала к земле, к добыче полезных ископаемых не будет сопровождаться пропорциональным ростом отдачи.

За факторами производства стоят определенные группы людей: за «трудом» - работники, за «землей» - землевладельцы (физические или юридические лица), за «капиталом» - его собственники. Каждая из групп претендует на определенную долю в общем доходе: владелец рабочей силы получает доход в форме заработной платы, собственник земли - ренту, собственник капитала - процент. То, что является доходом для владельца фактора производства, выступает как затрата, как издержки для покупателя (потребителя) этого фактора.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо знать оценщику и учитывать их в процессе оценки ее стоимости:

• земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат;

• во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда;

• в сельском хозяйстве земля являемся главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда;

• земля пространственно (по площади) ограничена и ничем незаменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обусловливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования;

• не изнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия износа и амортизации в отличии от стоимости улучшений. Плодородие земли определяется органической частью почвы. Чем больше органического вещества поступает в почву, тем продуктивнее земля. В тоже время при не рациональном использовании она утрачивает качество «вечного» средства производства и быстро теряет свою производительною способность[[7]](#footnote-7).

**2.4. ТЕХНОЛОГИЯ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА**

Ведение государственного земельного кадастра (ст.17 ФЗ "О ГЗК") представляет собой последовательные действия по сбору, документированию, накоплению, обработке и хранению сведений о земельных участках.

Государственный земельный кадастр ведется на трех уровнях: на уровне Российской Федерации, на уровне субъекта Российской Федерации (кадастровый округ) и на уровне муниципального образования (кадастровый район) (более подробно см. п.3.3.4). Основная работа по ведению ГЗК осуществляется на уровне кадастрового района. Главным процессом ведения ГЗК в кадастровом районе является Государственный кадастровый учет земельных участков. В соответствии со ст. 19 ФЗ "О ГЗК" Государственный кадастровый учет (ГКУ) земельных участков (ЗУ) включает следующие действия[[8]](#footnote-8):

*1.* Проверку представленных заявителем документов.

При приеме документов инспектор ОКУ должен выполнить входной контроль документов, руководствуясь при этом ст.19 п.п. 2-4 ФЗ. Этот контроль не имеет своей целью проверить содержательную часть заявки и определить допустимость и правомочность заявленных действий. Кадастровый инспектор должен проверить, что состав представленных документов соответствует типу заявки, что форма и внешний вид представленных документов соответствует нормативно утвержденным образцам. Принятые документы регистрируются, и заявителю выдается расписка о приеме документов. Каждой заявке присваивается уникальный номер, однозначно идентифицирующий ее в процессе выполнения. Все принятые по заявке документы должны быть укомплектованы в дело по заявке, которое идентифицируется номером заявки. Процесс сопровождения заявки включает важную с точки зрения технологии ведения кадастрового учета операцию составления маршрута прохождения заявки. Для этого необходимо проанализировать имеющиеся сведения, определить тип поступившей заявки. На основании результатов анализа и инструкций, регламентирующих порядок действий, принимается решение о стадиях прохождения заявки и заполняется маршрутный лист. В процессе выполнения заявки на каждой технологической стадии делается отметка в маршрутном листе о выполнении соответствующей процедуры (операции).

*2.* Формирование земельного участка и его учет в ГЗК и Едином государственном реестре земель (ЕГРЗ).

Формирование земельного участка - процесс описания и индивидуализации объекта учета, в результате которого создаются документы, подтверждающие существование объекта, и характеристики, позволяющие однозначно выделить его из других объектов. Состав работ по формированию земельного участка и перечень документов, создаваемых при формировании объекта устанавливается законодательно.

Формирование объекта учета представляет собой совокупность землеустроительных и кадастровых действий.

Землеустроительные действия по формированию объекта учета (далее - землеустроительное (межевое) формирование) выполняются организациями или лицами, имеющими лицензию, выданную в установленном федеральным законодательством порядке. В технологии ведения ГЗК на уровне муниципального образования такая организация носит название Орган по межеванию и формированию объекта учета (ОМиФ). Обязательным землеустроительным действием при формировании объекта учета является кадастровая съемка.

Кадастровая съемка выполняется с целью определения пространственно-площадных характеристик земельного участка и расположения иных объектов недвижимости на нем и включает:

– установление (восстановление) и закрепление на местности границ земельного участка, определение координат точек границ;

– определение местоположения иных объектов недвижимости.

Установление (восстановление) границ земельного участка выполняется на основании сведений, учтенных в ГЗК, а также материалов определения границ земельного участка, полученных в результате кадастровой съемки. Установление (восстановление) границ земельного участка сопровождается согласованием границ с собственниками, землевладельцами, землепользователями смежных с ним земельных участков. Результат согласования границ оформляется протоколом, к которому прилагается кадастровая карта (план) земельного участка с согласованными границами. Закрепление на местности границ земельного участка выполняется только при наличии протокола согласования границ.

Результаты выполнения землеустроительных действий помещаются в "Межевое дело".

Помимо землеустроительных, существуют кадастровые действия по формированию объекта учета (далее - кадастровое формирование). Если землеустроительное формирование предоставляет исходные материалы для ведения ГЗК, т.е. является процессом, связанным с ГЗК, но внешним по отношению к нему, то кадастровое формирование является обязательной составной частью Государственного кадастрового учета.

Процедура кадастрового формирования предназначена, прежде всего, для проверки сведений о земельном участке, представленных заявителем, и возможности внесения этих сведений в документы ГЗК. Проверяется достоверность представленных сведений, т.е. соответствие их тем данным, которые уже зарегистрированы в ГЗК.

Кроме проверки представленных сведений, процедура кадастрового формирования может включать и непосредственно формирование земельного участка как объекта кадастрового учета. Дело в том, что результаты межевания могут не содержать сведения о тех земельных участках, которые должны быть учтены в ГЗК в соответствии с волеизъявлением заявителя. Эти земельные участки должны быть сформированы в ОКУ. Государственный кадастровый учет земельного участка в ЕГРЗ представляет собой процедуру внесения и регистрации сведений о земельном участке в государственном реестре земель на основании данных, полученных в результате кадастрового формирования земельного участка.

Внесение сведений о земельном участке в документы ЕГРЗ выполняется по единой методике в строго определенном порядке.

Сведения вносятся в документы Государственного реестра земель кадастрового района (ГРЗ КР), дежурной кадастровой карты (ДКК). Состав заполняемых документов ГРЗ завит от состава и объема сведений по каждому конкретному участку. Удостоверение сведений в ЕГРЗ выполняет государственный кадастровый инспектор, проставляя свою подпись в документах Государственного реестра земель. Перед утверждением необходимо выполнить контроль внесенных в ЕГРЗ сведений.

3. Присвоение кадастрового номера земельному участку.

Порядок присвоения кадастровых номеров земельных участков устанавливается правительством Российской Федерации. Главное свойство кадастрового номера земельного участка - его уникальность на всей территории Российской Федерации. Эта уникальность обеспечивается структурой кадастрового номера и принятой системой нумерации земельных участков. Земельные участки нумеруются по порядку в пределах кадастрового квартала.

Кадастровый номер земельного участка уникален во времени - это означает, что если земельный участок прекращает свое существование как физический объект, а это может произойти только при переформировании участка (объединение или разделение), его кадастровый номер также ликвидируется и не может быть присвоен никакому другому участку. При переходе прав на земельный участок он не прекращает своего существования, а соответственно с кадастровым номером также ничего не происходит.

Таким образом, кадастровый номер присваивается земельному участку при его первичном учете, сохраняется за ним при любом переходе прав и ликвидируется только вместе с участком. Реестр кадастровых номеров в квартале содержится в Журнале учета кадастровых номеров (ЖКН). Каждому учитываемому участку присваивается следующий по порядку номер.

4. Изготовление кадастрового плана земельного участка (выписка из ГЗК).

Предоставление сведений Государственного земельного кадастра, как и все процессы ведения ГЗК, выполняется по заявительному принципу на основании письменного заявления заинтересованного лица, органа государственной власти или местного самоуправления.

Сведения о конкретном земельном участке предоставляются в виде выписок по месту учета земельного участка за плату и бесплатно. Основной формой предоставления сведений является выписка из ГЗК - кадастровый план земельного участка (КПЗУ). КПЗУ - это документ, содержащий сведения о количественных, качественных, оценочных характеристиках и правовом режиме земельного участка. КПЗУ подготавливается на бланках установленного образца и состоит из разделов, содержащих учтенное в ГЗК описание земельного участка. КПЗУ удостоверяется в установленном порядке государственным кадастровым инспектором и выдается в объеме, соответствующем полномочиям заявителя и характеру запрашиваемых сведений.

Орган кадастрового учета может отказать в предоставлении сведений, если у заявителя нет достаточных оснований или полномочий на получение сведений в требуемом объеме. Такой отказ может быть обжалован обратившимся лицом в суде.

5. Формирование кадастрового дела земельного участка.

Создание кадастрового дела объекта учета - завершающая процедура Государственного кадастрового учета земельного участка в ЕГРЗ. Номером кадастрового дела является кадастровый номер земельного участка. В соответствии со статьей 15 ФЗ в кадастровое дело помещаются все документы, подтверждающие факт возникновения или прекращения существования земельного участка, на основании которых определяются характеристики земельного участка, предусмотренные законом.

В технологической схеме ведения ГЗК кадастрового района для выполнения действий, определенных Федеральным законом и обеспечивающих проведение Государственного кадастрового учета, предусмотрены следующие основные процедуры:

– документационное обеспечение ГКУ;

– кадастровое формирование земельного участка;

– кадастровый учет земельного участка в ЕГРЗ;

– подготовка кадастрового плана земельного участка;

– внесения в ЕГРЗ изменений в сведения об учтенном земельном участке.

Помимо основных процедур технологическая схема включает подготовительные работы, проведение которых необходимо и обязательно для начала ведения Государственного кадастрового учета по новой технологии.

Заявки, поступающие в ОКУ, классифицируются следующим образом:

– на кадастровый учет земельного участка (части земельного участка);

– на изменение характеристик учтенного земельного участка;

– на получение сведений из ГЗК.

Каждый из этих основных типов заявок в свою очередь также разделяется на определенные типы заявок.

Тип заявки - важный фактор, влияющий на содержание и порядок выполнения всех технологических процессов.

Заявка на учет земельного участка (части участка). Выполнение этого типа заявки включает следующие процедуры кадастрового учета:

1. Прием заявки

2. Приостановка/отказа на стадии приема заявки

3. Кадастровое формирование земельного участка

4. Приостановка/отказ на стадии кадастрового формирования

5. Кадастровый учет земельного участка в ЕГРЗ

6. Подготовка кадастрового плана земельного участка (КПЗУ)

7. Завершение заявки

Заявка на учет первого в кадастровом квартале земельного участка. Эта заявка является частным случаем предыдущей и выполняется один раз для каждого кадастрового квартала. Выполнение этого типа заявки включает следующие процедуры кадастрового учета:

1. Прием заявки

2. Приостановка/отказа на стадии приема заявки

3. Инвентаризация сведений о земельных участках в кадастровом квартале (подготовительные работы II этап)

4. Кадастровое формирование земельного участка

5. Приостановка/отказ на стадии кадастрового формирования

6. Кадастровый учет земельного участка в ЕГРЗ

7. Подготовка кадастрового плана земельного участка (КПЗУ)

8. Завершение заявки

Заявка на изменение характеристик учтенного земельного участка. Выполнение этого типа заявки включает следующие процедуры кадастрового учета:

1. Прием заявки

2. Приостановка/отказа на стадии приема заявки

3. Кадастровое формирование земельного участка. Процедура кадастрового формирования для данного типа заявки заключается в проверке результатов межевания (если они есть, например, при уточнении площади участка) и возможности внесения изменений в сведения об учтенном земельном участке.

4. Приостановка/отказ на стадии кадастрового формирования

5. Внесение в ЕГРЗ изменений в сведения об учтенном земельном участке

6. Подготовка кадастрового плана земельного участка (КПЗУ)

7. Завершение заявки

Заявка на внесение сведений о правах или обременениях для учтенного земельного участка. Выполнение этого типа заявки включает следующие процедуры кадастрового учета:

1. Прием заявки

2. Внесение в ЕГРЗ изменений в сведения об учтенном земельном участке

3. Завершение заявки

Заявка на предоставление сведений ГЗК об учтенных земельных участках

Выполнение этого типа заявки включает следующие процедуры ГКУ:

1. Прием заявки

2. Подготовка кадастрового плана земельного участка

3. Завершение заявки

**Глава 3 Проблемы кадастровой оценки земель и иных объектов недвижимости и их решение**

**3.1. Характеристика проблем**

В настоящее время системы учета земли и иной недвижимости разделены, что существенно увеличивает временные затраты правообладателей при учете недвижимости и регистрации прав на нее, а также при получении информации из систем учета, поскольку для постановки на государственный кадастровый учет земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости и получения информации об объектах недвижимости необходимо обратиться в каждую из систем. Срок постановки земельного участка на государственный кадастровый учет, а также предоставления сведений из государственного земельного кадастра составляет 1 месяц. Сведения об объектах недвижимости содержатся в базах данных систем государственного земельного кадастра, технического учета объектов градостроительной деятельности, а также водного, лесного и других природно-ресурсных кадастров.

В системах учета имеют место дублирование функций и наличие погрешностей в сведениях об объектах недвижимости вследствие многократного ручного введения, различий в идентификации объектов и субъектов права, а также сложности проверки взаимного расположения объектов и непротиворечивости информации, содержащейся в разрозненных информационных системах.

В настоящее время только 7,7 процента дел, находящихся в архивах организаций технической инвентаризации, переведены в электронный вид. Для создания государственного кадастра недвижимости Федеральному агентству кадастра объектов недвижимости необходимо провести инвентаризацию и введение в государственный кадастр недвижимости сведений о более чем 42 млн. земельных участков и 70 млн. иных объектов недвижимости.

Отсутствие современной цифровой (картографической) основы при проведении государственного кадастрового учета земельных участков создает проблемы с определением и согласованием границ земельных участков, что является негативным фактором при регистрации права собственности и иных вещных прав на землю.

Существующие недостатки сказываются на инвестиционной политике и объемах ипотечного кредитования, поскольку не позволяют инвестору быть уверенным в надлежащем обеспечении исполнения обязательств, а также использовать недвижимое имущество как полноценный ликвидный актив.

Другой важнейшей проблемой в сфере земельно-имущественных отношений является неурегулированность вопросов, связанных с реформированием системы имущественных налогов. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации в 2006 году будет введен порядок исчисления земельного налога на основе кадастровой стоимости земельного участка. Однако при отсутствии механизма актуализации кадастровой стоимости земель экономический эффект от введения налога будет существенно снижен.

Возможны 2 варианта решения приведенных в этом разделе проблем.

Первым вариантом является переход к централизованному ведению государственного кадастра недвижимости на уровне органов кадастрового учета субъектов Российской Федерации по единому регламенту.

Преимуществами этого варианта по сравнению с действующей системой учета недвижимости являются:

объединение данных о всех объектах недвижимости в едином информационном ресурсе на уровне субъекта Российской Федерации и обеспечение непротиворечивости сведений;

построение действенной системы контроля деятельности органов государственного кадастрового учета при проведении учетных операций, что существенно повышает гарантии прав граждан и юридических лиц при обороте недвижимости;

организационно-технологическое разделение мест непосредственной работы с клиентами и мест принятия решений по постановке объектов недвижимости на государственный кадастровый учет.

Ведение государственного кадастрового учета недвижимости на уровне субъекта Российской Федерации имеет следующие недостатки:

не решается задача повышения эффективности выполнения на федеральном уровне отчетных, аналитических и контрольных функций Федерального агентства кадастра объектов недвижимости;

отсутствует возможность передачи информации в Федеральную налоговую службу в целях ее оперативного использования для прогнозно-аналитических и контрольных функций налоговых органов;

требуются дополнительные затраты на обработку в автоматизированном режиме экстерриториальных запросов и усложняется предоставление сведений организациям и гражданам об объектах государственного кадастрового учета независимо от места их нахождения;

развитие государственного кадастрового учета объектов недвижимости на уровне субъекта Российской Федерации в определенной степени зависит от экономического состояния региона и, как следствие, кадастровые информационные системы регионов будут развиваться разными темпами и иметь различия по техническим возможностям.

Вторым вариантом является создание и ведение государственного кадастра недвижимости на федеральном уровне.

Этот вариант исключает возможность ведения двойного учета объектов недвижимости, обеспечивает более полный контроль за деятельностью органов кадастрового учета, упрощает процедуры межведомственного информационного обмена и обработки экстерриториальных запросов на предоставление сведений об объектах кадастрового учета независимо от места их нахождения.

Положительным в этом варианте является снижение совокупных общегосударственных затрат на дорогостоящие топографо-геодезические, аэросъемочные и картографические работы, исключение их неоправданного дублирования, а также формирование базы пространственных данных государственного кадастра недвижимости с возможностью удаленного доступа к ней и многоцелевого использования сведений в интересах потребителей.

Интеграция на федеральном уровне актуальной и полной информации государственного кадастра недвижимости, возможность оперативной передачи ее в Федеральную налоговую службу повышают эффективность выполнения отчетных, аналитических и контрольных функций не только Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, но и налоговых органов. При этом у органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также у организаций и граждан появляются дополнительные возможности для проведения комплексного анализа и прогнозирования с целью принятия решений.

Однако следует отметить, что реализация этого варианта предъявляет более высокие требования к технической инфраструктуре, но его применение будет компенсироваться положительным эффектом.

Подпрограмма "Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2011 годы)" федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002 - 2007 годы)" (далее - подпрограмма) направлена на создание системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости, обеспечивающей реализацию государственной политики эффективного и рационального использования и управления земельными ресурсами и иной недвижимостью в интересах укрепления национальной экономики, повышения благосостояния граждан, обеспечения государственных гарантий прав собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, формирования полного и достоверного источника информации об объектах недвижимости, а также на совершенствование государственных услуг, оказываемых организациям и гражданам, органам государственной власти и органам местного самоуправления.

При разработке подпрограммы за основу принят второй вариант.

**3.2. Мероприятия по решению проблем**

Реализация подпрограммы осуществляется по следующим направлениям:

1) создание нормативно-правовой базы, в том числе обеспечивающей введение в действие норм и правил создания и ведения государственного кадастра недвижимости, формирования объектов кадастрового учета, а также развитие института налоговой оценки объектов недвижимости;

2) реализация переходных процессов по переносу информационных ресурсов из ранее созданных кадастров и реестров в базы данных государственного кадастра недвижимости, в том числе:

разработка технологий и программных средств переноса сведений из ранее созданных баз данных систем государственного земельного кадастра, технического учета объектов градостроительной деятельности, а также водного, лесного и других природно-ресурсных кадастров и реестров в государственный кадастр недвижимости;

инвентаризация и перенос сведений из ранее созданных баз данных в государственный кадастр недвижимости;

проведение работ по преобразованию сведений с бумажных носителей в электронный вид, создание архивов электронных образов документов, включая документы архивов бюро технической инвентаризации, органов кадастрового учета, а также фондов землеустроительной документации;

выявление неучтенных объектов недвижимости за счет совершенствования методического и технического обеспечения государственного земельного контроля;

3) создание инфраструктуры пространственных данных государственного кадастра недвижимости, в том числе:

создание цифровой картографической основы ведения государственного кадастра недвижимости и ее обновление в соответствии с установленной периодичностью;

снятие ограничений на точность определения координат географических объектов, формирование единой открытой системы координат;

сгущение опорной межевой сети, создание дифференциальных систем спутниковой навигации, внедрение технологий дистанционного зондирования для создания и обновления цифровой основы ведения кадастровых карт;

создание классификаторов пространственных данных, разработка и внедрение геоинформационных технологий, внедрение методов и технологий спутниковой навигации с возможностью массового доступа пользователей к данным GPS-измерений, обеспечение публичного доступа к картографическим материалам государственного кадастра недвижимости;

4) проведение работ по оценке объектов недвижимости в целях налогообложения, в том числе:

развитие института налоговой оценки объектов недвижимости;

совершенствование методик проведения государственной кадастровой оценки земель, организация работ по актуализации кадастровой стоимости земель различных категорий и видов использования;

разработка и тестирование методик государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, анализ результатов тестирования, применение этих методик после завершения формирования государственного кадастра недвижимости и появления соответствующих нормативных правовых актов;

внесение сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с целью дальнейшей передачи их в налоговые органы;

5) создание инфраструктуры государственного кадастрового учета, включая организационное развитие системы и внедрение на территории Российской Федерации автоматизированной информационной системы государственного кадастра недвижимости, в том числе:

осуществление мероприятий по совершенствованию структуры Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и подведомственных ему организаций;

оптимизация численности работников территориальных органов на основе трудовых нормативов до 69 тыс. человек, в том числе в территориальных органах Агентства до 29 тыс. человек, в подведомственных ему организациях - до 40 тыс. человек;

разработка и внедрение автоматизированных информационных систем ведения государственного кадастра недвижимости, электронного документооборота как в структурах Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, так и при взаимодействии с внешними корреспондентами;

развитие сервисных услуг в интересах граждан, хозяйствующих субъектов, органов государственной власти и органов местного самоуправления на основе портальных Интернет/Интранет технологий;

создание и внедрение мультисервисной телекоммуникационной системы, сети удостоверяющих центров, обеспечивающих применение технологий на основе электронной цифровой подписи;

приобретение новых площадей, строительство, реконструкция и техническая модернизация объектов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, включая здания центрального аппарата, территориальных органов Агентства и подведомственных ему организаций;

6) обучение кадров территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и подведомственных ему организаций, в том числе повышение квалификации и переподготовка специалистов, осуществляющих работы по государственному кадастровому учету, оценке, администрированию сетей и программно-технических комплексов, обеспечению информационной безопасности сведений государственного кадастра недвижимости, с использованием современных информационных технологий, в том числе системы дистанционного обучения и тестирования.

**3.3 Оценка социально-экономической эффективности мероприятий**

Социально-экономическая эффективность реализации подпрограммы достигается за счет создания развитой информационной инфраструктуры государства, позволяющей обеспечить рациональное использование земель и иной недвижимости как важнейших составляющих национального богатства России.

Подпрограмма предусматривает создание государственного кадастра недвижимости в целях обеспечения гарантий прав собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, их социальную и экономическую защищенность.

Эффективность реализации мероприятий подпрограммы состоит в создании условий для регулярного роста налоговой базы по земельному налогу и налогам на имущество, а также сборов, получаемых за ведение государственного кадастрового учета недвижимости и предоставление сведений из государственного кадастра недвижимости.

Существенный вклад в увеличение доходной части бюджетов всех уровней будет достигнут уже на первом этапе реализации подпрограммы за счет более полного государственного кадастрового учета недвижимости и государственной кадастровой оценки, в том числе от дополнительно выявленных объектов налогообложения. В результате реализации мероприятий подпрограммы к 2011 году будет сформирована налоговая база, которая обеспечит ежегодный сбор земельного и имущественных налогов на уровне 250 млрд. рублей. Расчет произведен исходя из увеличения к концу 2011 года поступлений, получаемых от сбора земельного и имущественных налогов, на 30 процентов (в 2004 году поступления составили 192,4 млрд. рублей, в том числе от сбора земельного налога - 46,6 млрд. рублей, налога на имущество организаций - 142,7 млрд. рублей, налога на имущество физических лиц - 3,1 млрд. рублей). Всего за время реализации подпрограммы будет собрано около 1300 млрд. рублей за счет налогов с недвижимого имущества, в том числе за счет реализации мероприятий подпрограммы - 138,5 млрд. рублей.

Кроме того, в результате уплаты государственной пошлины за проведение государственного кадастрового учета объектов недвижимости и предоставление сведений из государственного кадастра недвижимости в консолидированный бюджет Российской Федерации (после внедрения государственной системы кадастрового учета на территории всей страны) ежегодно будет поступать более 10 млрд. рублей. Расчет произведен исходя из среднегодового количества обращений (12 млн.), их ежегодного роста (с 2008 года на 20 процентов), а также размера государственной пошлины (500 рублей). Дополнительные ежегодные поступления с учетом планируемых затрат на содержание системы составят более 5 млрд. рублей. Планируемые затраты определены исходя из текущих расходов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости на 2005 год (3,6 млрд. рублей) с учетом развития его инфраструктуры.

Точность описания объектов недвижимости, их однозначная идентификация и привязка к местности, доступность сведений государственного кадастра недвижимости для организаций и граждан создадут условия для усиления гарантий прав на недвижимое имущество со стороны государства, позволят сократить срок проведения государственного кадастрового учета недвижимости до 20 календарных дней, а срок предоставления выписок - до 4 рабочих дней.

Государственный кадастр недвижимости создается как интегрированный источник, содержащий в электронном виде полные и актуальные сведения об объектах недвижимости, позволяющие получать на его основе каталоги, справочные и аналитические материалы с целью предоставления их органам государственной власти и органам местного самоуправления, а также организациям и гражданам. Комплексность предоставляемых сведений, возможность проведения анализа и прогнозирования сделают информацию об объектах недвижимости более востребованной, что окажет существенное влияние на повышение эффективности принимаемых решений как структур власти и управления, так и субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность.

Эффективность реализации подпрограммы будет заключаться в активизации сделок на рынке земли и иной недвижимости, создании благоприятного делового климата и росте объемов инвестиций в реальный сектор экономики под гарантии прав на недвижимость, принятии эффективных решений по территориальному планированию и распоряжению земельными участками и прочно связанными с ними объектами недвижимости.

Результатом реализации мероприятий подпрограммы будет являться развитие рыночных институтов, в том числе института налоговой оценки объектов недвижимости, института формирования объектов государственного кадастрового учета недвижимости, что даст возможность создания новых рабочих мест.[[9]](#footnote-9)

**Заключение**

Земельные отношения, регулируемые Конституцией Российской Федерации, земельным и другим законода­тельством. В процессе земельных отношений земля рас­сматривается как общенациональное достояние. Она ис­пользуется и охраняется как основа жизни, деятельнос­ти и благосостояния народов России.

Но и остается рыночная оценка единичных земельных участков городских земель, с одной стороны, основывается на их кадастровой стоимости, а с другой стороны, предполагает проведение специфического рыночного анализа для каждого конкретного участка. Она учитывает целевое использование земельного участка, конъюнктуру рынка, количественные характеристики оцениваемой земли. Сложность рыночной оценки во многом обусловлена уникальным, присущим только оцениваемому участку местоположением, а также необходимостью установления и учета пенообразующих факторов для каждого конкретного вида использования земель.

Итак, государственная кадастровая оценка земель - единообразное по способам определение кадастровой стоимости земельных участков, которое осуществляется на основании классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования и проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Массовая оценка – это систематическая оценка групп объектов недвижимости по состоянию на определенную дату с использованием стандартных процедур и статистического анализа.

Целью массовой оценки является справедливая и эффективная оценка всех объектов недвижимости, относящихся к некоторой юрисдикции, в целях исчисления поимущественного налога.

Согласно Федеральному закону № 28-ФЗ от 02.01.2000 г. государственный земельный кадастр — систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета [земельных участков](http://wapedia.mobi/ru/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BA), о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов. Однако, в 2008 году был принят новый Федеральный закон от 13.05.2008 г. № 66-ФЗ Закон «О государственном земельном кадастре», пунктом 3 статьи 20 которого Федеральный закон № 28-ФЗ признан утратившим силу. С 1 марта 2008 года введено новое понятие — «[государственный кадастр недвижимости](http://wapedia.mobi/ru/%D0%93%D0%BE%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BA%D0%B0%D0%B4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8)».

Государственный кадастровый учет земельных участков представляет собой описание и индивидуализацию в Едином 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 оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим свою деятельность в области ведения государственного земельного кадастра, являлось Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость).В соответствии с Указом Президента РФ от 25 декабря 2008г. N 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» упразднено, но, согласно новому закону о кадастре, до 2010 года кадастровые реестры будет как и прежде вести Роснедвижимость, а обмер зданий и помещений осуществлять БТИ.

В связи с ростом количества информации, подлежащей учету, при ведении земельного кадастра получили широкое распространение компьютерные программы на основе [геоинформационных систем](http://wapedia.mobi/ru/%D0%93%D0%B5%D0%BE%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D1%81%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BC%D1%8B), а также [АИС учета объектов недвижимости](http://wapedia.mobi/ru/%D0%90%D0%98%D0%A1_%D1%83%D1%87%D0%B5%D1%82%D0%B0_%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D0%B2_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8).[[10]](#footnote-10)

**Список источников и литературы:**

1. Конституция РФ // <http://www.constitution.ru/>
2. Федеральный закон от 02.01.2000 N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // <http://www.rpn.ru/art.php?id_art=1236>
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О Государственном кадастре недвижимости» // <http://www.rg.ru/2007/08/01/kadastr-doc.html>
4. Градостроительный кодекс РФ // <http://www.consultant.ru/popular/gskrf/>
5. Земельный кодекс РФ // <http://www.ozpp.ru/zknd/zmln/>
6. Налоговый кодекс РФ // <http://www.nalkodeks.ru/>
7. Постановление Правительства №316 «Правила проведения Государственной кадастровой оценки земель» // <http://www.fccland.ru/ndoc.aspx?id=169&doc_id=18>
8. Распоряжение Правительства Москвы от 3 мая 2007г. №823-РП // <http://www.mos.ru/>
9. Закон Санкт-Петербурга от 14 июля 2004 года N 387-58 «О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург» // <http://www.bishelp.ru/nedviz/zakon/zspb_387-58_o_metodike.php>
10. Подпрограмма «Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2011 годы)» федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002 - 2007 годы)» // http://www.fccland.ru/doc.aspx?doc\_id=630&id=195
11. <http://www.investzem.ru/economy/valuation/cadastre_44.html>
12. http://www.investzem.ru/economy/valuation/cadastre\_209.html
13. <http://r50.kadastr.ru/>
14. <http://old.de.msu.ru>
15. Российская бизнес-газета [№613 от 24 июля 2007 г.](file:///C%3A%5Cwww%5Cdoc2html%5Cwork%5Cbestreferat-237040-13967094019439%5C%D1%83%D1%87%D0%B5%D0%B1%D0%B0%20%D0%95%D0%B3%D0%BE%D1%80%5C%D0%A3%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%BC%D0%B8%20%D1%80%D0%B5%D1%81%D1%83%D1%80%D1%81%D0%B0%D0%BC%D0%B8%20%D0%B8%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%D1%8E%5C%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%BA2009%5C%E2%84%96613%20%D0%BE%D1%82%2024%C2%A0%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8F%202007%C2%A0%D0%B3)  // <http://www.rg.ru/2007/07/24/nedvijimost.html>
16. <http://wapedia.mobi/ru>
17. [http://eup.ru/](http://eup.ru/facts.asp?site=realtist.ru&id=9CB09DAAEDD7C0ADC325758D)
1. Федеральный закон от 02.01.2000 N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // <http://www.rpn.ru/art.php?id_art=1236> [↑](#footnote-ref-1)
2. Земельный кодекс РФ // <http://www.ozpp.ru/zknd/zmln/> [↑](#footnote-ref-2)
3. Федеральный закон от 02.01.2000 N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» [↑](#footnote-ref-3)
4. Постановление Правительства №316 «Правила проведения Государственной кадастровой оценки земель» [↑](#footnote-ref-4)
5. <http://r50.kadastr.ru/> [↑](#footnote-ref-5)
6. Земельный кодекс РФ // <http://www.ozpp.ru/zknd/zmln/> [↑](#footnote-ref-6)
7. <http://r50.kadastr.ru/> [↑](#footnote-ref-7)
8. Федеральный закон от 02.01.2000 N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» [↑](#footnote-ref-8)
9. Подпрограмма «Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2011 годы)» федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002 - 2007 годы)» // http://www.fccland.ru/doc.aspx?doc\_id=630&id=195 [↑](#footnote-ref-9)
10. Земельный кадастр // http://wapedia.mobi/ru [↑](#footnote-ref-10)