

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА
И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ
НЕДВИЖИМОСТИ
В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ
НА ПРИМЕРЕ ЗЕМЕЛЬ
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**



Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Кубанский государственный технологический университет»

**А.В. Осенняя, А.М. Середин, И.В. Будагов,
Б.А. Хахук, А.А. Кушу, Д.А. Гура, М.А. Пастухов**

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА
И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ
НЕДВИЖИМОСТИ
В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ
НА ПРИМЕРЕ ЗЕМЕЛЬ
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

Монография

Краснодар
2016

УДК 332.74
ББК 65.22
К13

Исследование выполнено при финансовой поддержке РГНФ
и администрации Краснодарского края
в рамках научного проекта № 16-12-23016

Рецензенты:

*Э.В. Кравченко, канд. техн. наук, доц. кафедры
кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «КубГТУ»*

*И.В. Рунов, директор южного филиала
ОАО «Госземкадастрсъёмка» ВИСХАГИ*

К13 **Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости в
Краснодарском крае на примере земель населенных пунктов:**
монография / А.В. Осенняя, А.М. Середин, И.В. Будагов,
Б.А. Хахук, А.А. Кушу, Д.А. Гура, М.А. Пастухов. – Краснодар :
Издательский Дом – Юг, 2016. – 140 с.
ISBN 978-5-91718-474-6

Представлены концептуальные основы кадастровой оценки и нало-
гообложения недвижимости; рассмотрен опыт проведения кадастрово-
оценочных работ на территории Краснодарского края, а также рассмотрена
система оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости на
территории Краснодарского края.

Монография предназначена для обучения студентов направлений
подготовки 21.03.02, 21.04.02 Землеустройство и кадастры, аспирантов,
научных сотрудников, а также специалистов в области землепользования,
землеустройства и кадастров.

Ил. 16. Табл. 14. Библ. 61.

ББК 65.22
УДК 332.74

ISBN 978-5-91718-474-6

© А.В. Осенняя, 2016
© А.М. Середин, 2016
© И.В. Будагов, 2016
© Б.А. Хахук, 2016
© А.А. Кушу, 2016
© Д.А. Гура, 2016
© М.А. Пастухов, 2016
© ООО «Издательский Дом – Юг»,
2016

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
Глава 1	
Концептуальные основы кадастровой оценки и налогообложения недвижимости	7
1.1 Генезис понятия «кадастр»	7
1.2 История развития оценочных работ и налогообложения в России до XVIII века	10
1.3 Развитие земельно-оценочных работ в России в XIX–XX вв.	13
1.4 Современный кадастр	19
1.5 Налогообложение недвижимости: существующие проблемы и перспективы введения	24
Глава 2	
Опыт кадастровой оценки земель населенных пунктов в Краснодарском крае	29
2.1 Система государственной кадастровой оценки земель в Краснодарском крае	29
2.2 Законодательное и нормативно-правовое обеспечение кадастровой оценки земель населенных пунктов в Краснодарском крае	35
2.3 Характеристика оцениваемой территории	39
2.4 Реализация процедуры кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Краснодарского края	49
Глава 3	
Реализация системы оспаривания кадастровой стоимости земель населенных пунктов на примере Краснодарского края	69
3.1 Система оспаривания объектов недвижимости в Российской Федерации	69
3.2 Статистический анализ результатов оспаривания кадастровой стоимости в Краснодарском крае за 2012–2016 гг.	72

3.3	Статистический анализ результатов оспаривания кадастровой стоимости в МО г. Краснодар за 2012–2016 гг.	78
3.4	Проблемы оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости	84
	Заключение	88
	Список литературы	89
	Приложения	97
	Приложение А – Перечень населенных пунктов, оцененных по технологии «городских»	99
	Приложение Б – Статистический анализ результатов оспаривания кадастровой стоимости через комиссии в Краснодарском крае за 2012–2016 гг. (фрагмент)	101
	Приложение В – Статистический анализ результатов оспаривания кадастровой стоимости через суд в Краснодарском крае за 2012–2016 гг. (фрагмент)	110
	Приложение Г – Статистический анализ результатов оспаривания кадастровой стоимости через комиссии в МО г. Краснодар за 2012–2016 гг. (фрагмент).....	120
	Приложение Д – Статистический анализ результатов оспаривания кадастровой стоимости через суд в МО г. Краснодар за 2012–2016 гг. (фрагмент)	129

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Апишев А.А. Социально-экономическая оценка природных (земельных ресурсов) как основа моделирования механизма платного землепользования / А.А. Апишев, Б.А. Хахук // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5 : Экономика. – 2011. – № 4. – С. 196–203.
2. Осенняя А.В. Совершенствование институционально-экономического механизма оценки земель в современных условиях / А.В. Осенняя, Е.Д. Осенняя, Б.А. Хахук, Д.А. Гура, А.А. Коломыцев. – Краснодар, 2013. – 135 с.
3. Сидоренко М.И. Совершенствование методики кадастровой оценки объектов недвижимости / М.И. Сидоренко, А.В. Осенняя // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – 2013. – № 4. – С. 42–43.
4. Хахук Б.А. Генезис. Понятия. Кадастр / Б.А. Хахук, А.А. Кушу, Д.А. Гура // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2016. – № 9–3.
5. Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие. – Нижегород. Гос. Архитектур.-строит.-ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2014. – 140 с.
6. Геодезия, картография, геоинформатика, кадастр : энциклопедия / Под общей ред. А.В. Бородко, В.П. Савиных. – М. : Геодезкартиздат, 2008. – Т. I. – 496 с.
7. Землякова Г.Л. Ведение государственного кадастра недвижимости : монография. – М. : РИОР: ИНФРА-М., 2014. – 357 с.
8. Варламов А.А. Земельный кадастр : в 6 т. – Т. 4. Оценка земель. – М. : КолосС, 2006. – 463 с.
9. Ключевский В.О. Русская история : полный курс лекций. – 613 с.
10. Ламанов П.И. Совершенствование экономического механизма рентных отношений в сельском хозяйстве / П.И. Ламанов, И.В. Будагов, Б.А. Хахук, А.А. Кушу. – Краснодар, 2015. – 151 с.
11. Хахук Б.А. Вопросы земельной собственности и ренты в современных условиях. В сборнике : Строительство – 2010 // Ма-

териалы Международной научно-практической конференции. Дорожно-транспортный институт. – 2010. – С. 160–161.

12. Ламанов П.И. Совершенствование методики начисления и перераспределения земельной ренты / П.И. Ламанов, Б.А. Хахук // Актуальные проблемы экономики и права. – 2010. – № 3. – С. 53–59.

13. Хахук Б.А. Методологические подходы к исследованию земельной ренты / Актуальные проблемы экономики и права. – 2008. – № 1. – С. 68–78

14. Хахук Б.А. Организационно-экономический механизм формирования и распределения земельной ренты в сельском хозяйстве: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Адыгейский государственный университет. – Майкоп. – 2011. – 34 с.

15. Будагов И.В. Земельная рента: механизм образования, распределения и изъятия (на примере агропромышленного комплекса г. Краснодара) : автореф. дис. ... канд. экон. наук / Ставропольский государственный аграрный университет. – Краснодар, 2004.

16. Махт В.А. Проблемы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения / В.А. Махт, В.А. Руди, Н.В. Осинцева. – Омск : кн. изд-во. – Ч. I. – 2008. – 112 с.

17. Хахук Б.А. Оценка эффективности использования земель при различном уровне интенсивности производства // Актуальные проблемы экономики и права. – 2011. – С. 143–150.

18. Хахук Б.А. Оценка эффективности использования земель функционально-различного потенциала при различном уровне интенсивности производства как инструмент идентификации разновидностей земельной ренты. В сборнике : Роль и значение землеустроительной науки и образования в развитии Сибири Материалы Международной научно-практической конференции (посвященной 100-летию землеустроительного образования, 90-летию землеустроительного факультета, 90-летию кафедры землеустройства). – Омск. – 2012. – С. 439–443.

19. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

20. Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 г. № 358» Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

21. Федеральный закон от 3.07.2016г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

22. Кравченко Э.В. О состоянии и использовании земельных ресурсов в Краснодарском крае / Э.В. Кравченко, И.В. Будагов, Е.С. Бондаренко // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – 2014. – № 4. – С. 60–65.

23. Кухарук Н.С. Актуализация кадастровой оценки земель населенных пунктов / Н.С. Кухарук, Л.В. Марциневская, А.М. Митряйкина // Научные ведомости. Серия: Естественные науки. – 2011. – № 21 (116). – Вып. № 17.

24. Осенняя А.В. Особенности недвижимости как объекта налогообложения / А.В. Осенняя, И.В. Будагов, Л.К. Анисимова // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2016. – № 9–3.

25. Сидоренко М.И. Изменения налогообложения в сфере недвижимости, связанные с переходом расчета ставки налога от инвентаризационной стоимости к кадастровой стоимости / М.И. Сидоренко, А.В. Осенняя // Научные труды КубГТУ. – 2015. – № 9.

26. Осенняя А.В. Изменения налогообложения в сфере недвижимости, связанные с переходом расчета ставки налога от инвентаризационной стоимости к кадастровой стоимости / А.В. Осенняя, М.И. Сидоренко // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. – 2015. – № 9. – С. 351–357.

27. Хахук Б.А. Проблемы определения стоимости земельных ресурсов. В сборнике: Роль и значение землеустроительной науки и образования в развитии Сибири Материалы Международной научно-практической конференции (посвященной 100-летию землеустроительного образования, 90-летию землеустроительного факультета, 90-летию кафедры землеустройства) / Б.А. Хахук, О.С. Котарева. – Омск. – 2012. – С. 443–450.

28. Гура Д.А. О проблемах современного кадастра. В сборнике : Науки о земле на современном этапе VI Международная научно-практическая конференция / Д.А. Гура, С.И. Кусова, Т.В. Кравцова. – 2012. – С. 73–75.

29. Будагов И.В. К вопросу о развитии городского кадастра в России. В сборнике Актуальные проблемы дорожно-транспортного комплекса России. Материалы Всероссийской научно-технической конференции. – 1999. – С. 128–129.

30. Середин А.М. Земля как объект социально-экономических отношений. В сборнике Инновационные технологии для АПК юга России / А.М. Середин, И.В. Будагов, Б.А. Хахук. – 2016. – С. 21–24.

31. Сидоренко М.И. Совершенствование методики кадастровой оценки объектов недвижимости / М.И. Сидоренко, А.В. Осенняя // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – 2013. – № 4. – С. 42–43.

32. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

33. Хахук Б.А. Правовое регулирование рентных отношений в сельскохозяйственном производстве. В сборнике : Роль и значение землеустроительной науки и образования в развитии Сибири / Б.А. Хахук, А.А. Кушу // Материалы Международной научно-практической конференции (посвященной 100-летию землеустроительного образования, 90-летию землеустроительного факультета, 90-летию кафедры землеустройства.). – Омск. – 2012. – С. 451–453.

34. Хахук Б.А. Влияние природно-климатических условий на продуктивность сельскохозяйственных культур (на материалах Краснодарского края). В сборнике: Роль и значение землеустроительной науки и образования в развитии Сибири / Б.А. Хахук, А.А. Кушу // Материалы Международной научно-практической конференции (посвященной 100-летию землеустроительного образования, 90-летию землеустроительного факультета, 90-летию кафедры землеустройства.). – Омск. – 2012. – С. 446–450.

35. Хахук Б.А. Современные проблемы технического оснащения сельскохозяйственного производства. В сборнике: Ресурсный потенциал растениеводства – основа обеспечения продовольственной безопасности / Б.А. Хахук, А.А. Кушу // Труды Международной заочной научно-практической конференции. – 2012. – С. 27–28.

36. Тамов А.А. Изменения в воспроизводственной структуре основных фондов как фактор эффективности сельскохозяйственного производства на примере хозяйств Краснодарского края) / А.А. Тамов, Б.А. Хахук // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5 : Экономика. – 2011. – № 2. – С. 158–162.

37. Приказ Минэкономразвития России от 15.02.2007 г. № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов».

38. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 256 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

39. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 255 Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

40. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 254 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный.

41. Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 г. № П/0152.

42. Отчет № 7 Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Краснодарского края по состоянию на 01.01.2011 г. – Т. 1.

43. Будагов И.В. Анализ эффективности использования городских земель В сборнике : Глобализация экономики и российские производственные предприятия / И.В. Будагов, Э.В. Кравченко // Материалы 14-ой Международной научно-практической конференции. Министерство образования и науки Российской Федерации; Южно-российский государственный политехнический университет (НПИ) имени М.И. Платова (г. Новочеркасск), МГУ имени Баумана (г. Москва), МГТУ «Станкин» (г. Москва). – 2016. – С. 14–16.

44. Будагов И.В. Анализ существующей системы налогообложения земельной ренты / И.В. Будагов, Э.В. Кравченко // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. – 2016. – № 5. – С. 443–453.

45. Шагайда Н.И. О переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования землей в учебных хозяйствах, и не

только... // Пермский аграрный вестник. – 2013. – № 1 (1). – С. 59–63.

46. Кушу Р.Т. Экологические и экономические проблемы современного землепользования в Краснодарском крае / Р.Т. Кушу, Б.А. Хахук, А.А. Кушу // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – 2014. – № 1. – С. 83–84.

47. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – URL : www.rosreestr.ru

48. Харитонов А.А. Совершенствование методики и кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения : монография / А.А. Харитонов, Н.В. Ершова, С.С. Викин, М.А. Жукова. – Воронеж : ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2016. – 2013 с.

49. Коломыцева А.А. К вопросы оспаривания кадастровой стоимости / А.А. Коломыцева, А.В. Осенняя, П.И. Ламанов, А.Д. Пospelова // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – 2015. – № 4. – С. 21–23.

50. Безруков В.В. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости : монография / В.В. Безруков, М.Н. Дмитриев, А.В. Пылаева. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2011.

51. Лобанова Е.И. Монополизация государственной кадастровой оценки // ИНТЕРЭКСПО ГЕО-СИБИРЬ. – 2016 – № 1.

52. Горшков С.И. Оспаривание результатов кадастровой оценки объектов недвижимости // Научные труды СЗИУ РАНХиГС. – Т. 6. – Выпуск 3 (20). – С. 246–253.

53. Осенняя А.В. Теоретические основы системы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства : учебное пособие по дисциплине «Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства» для студентов всех форм обучения специальности 120303 – «Городской кадастр» / А.В. Осенняя, Е.Д. Осенняя, Б.А. Хахук, Д.А. Гура. – Краснодар, 2011.

54. Осенняя А.В. Учет и инвентаризация объектов капитального строительства. Анализ действующей системы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства : учебное пособие / А.В. Осенняя, Е.Д. Осенняя, Б.А. Хахук, Д.А. Гура. – Краснодар : ФГБОУ ВПО «КубГТУ». – 2012. – Ч. 1.

55. Осенняя А.В. Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства. Теоретические основы систе-

мы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства : учебное пособие / А.В. Осенняя, Е.Д. Осенняя, Б.А. Хахук, Д.А. Гура. – Краснодар : ФГБОУ ВПО «КубГТУ». – 2012. – Ч. 2.

56. Осенняя А.В. Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства. Практические вопросы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства : учебное пособие / А.В. Осенняя, Е.Д. Осенняя, Б.А. Хахук, Д.А. Гура. – Краснодар : ФГБОУ ВПО «КубГТУ». – 2012. – Ч. 3.

57. Хахук Б.А. Нормативно- правовая база системы технической инвентаризации в России / Б.А. Хахук, Ю.А. Ан // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. – 2016. – № 11. – С. 172–185.

58. Хахук Б.А. Современная система технической инвентаризации в России / Б.А. Хахук, Ю.А. Ан // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. – 2016. – № 11. – С. 186–196.

59. Гура Д.А. Создание 3D кадастра объекта недвижимости для постановки на кадастровый учет на примере железнодорожного вокзала Адлерского района г. Сочи / Д.А. Гура, Т.Э. Алкачев // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. – 2015. – № 11. – С. 362–369.

60. Хахук Б.А. Спрос на продукцию сельского хозяйства в современных условиях / Terra Ecomicus. – 2009. – Т. 7. – № 3. – С. 97–98.

61. Осенняя А.В. Мониторинг объектов недвижимости на примере муниципальных образований Краснодарского края / А.В. Осенняя, И.В. Будагов, В.В. Денисенко, Ч.Н. Желтко, В.Н. Кононенко, Э.В. Кравченко, А.П. Пинчук, Б.А. Хахук // Отчет о НИР (Министерство образования и науки РФ).