

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»

Кафедра кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии

КАДАСТР ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

*к выполнению курсовой работы
для студентов направления подготовки
21.03.02 «Землеустройство и кадастры»
(профиль «Городской кадастр»)
всех форм обучения*

Воронеж 2022

УДК 528.44(07)
ББК 65.281:67.407.14я7

Составители: д-р экон. наук Н. И. Трухина,
канд. экон. наук Н. В. Ершова,
канд. геогр. наук Ю.С. Нетребина,
ст. преп. Е. В. Васильчикова

Кадастр застроенных территорий: методические указания к выполнению курсовой работы для студентов направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (профиль «Городской кадастр») всех форм обучения / ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»; сост.: Н. И. Трухина, Н. В. Ершова, Ю. С. Нетребина, Е. В. Васильчикова. Воронеж: Изд-во ВГТУ, 2022. 20 с.

В методических указаниях приведен алгоритм расчета усредненного показателя кадастровой стоимости в разрезе земель населенных пунктов и расчета налогов для земель населенных пунктов.

Предназначены для студентов направлений 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (профиль «Городской кадастр») всех форм обучения.

Методические указания подготовлены в электронном виде и содержатся в файле МУ_ КЗТ_ КР.pdf

Ил. 5. Табл. 6. Библиогр.: 7 назв.

УДК 528.44(07)
ББК 65.281:67.407.14я7

Рецензент – Е. В. Григораш, канд. экон. наук, доцент кафедры
кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии ВГТУ

*Издается по решению редакционно-издательского совета
Воронежского государственного технического университета*

Введение

Кадастровая оценка земель населенных пунктов – это оценка потребительной стоимости земельных участков населенных пунктов в границах единиц кадастрового учета (кадастровый блок, квартал, участок).

Вид разрешенного использования (ВРИ) — это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, а также существующих и возводимых на нем капитальных объектов.

Земельный налог — налог, который уплачивают организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Налоговая база в отношении каждого земельного участка определяется как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Целью данной курсовой работы является проведение статистического исследования изменения УПКС и расчет земельного налога.

К задачам курсовой относятся:

- 1) рассмотрение основных принципов и функций налогообложения;
- 2) описание объекта исследования;
- 3) расчет УПКС в разрезе земель населенных пунктов;
- 4) расчет УПКС в разрезе видов разрешенного использования;
- 5) расчет налога на земельные участки.

Тема курсовой «Использование данных кадастра недвижимости в целях налогообложения земель населённых пунктов на примере ХХХ района ХХХ области»

Содержание курсовой работы:

Введение

- 1 Общая характеристика ХХХ района ХХХ области.
2. Расчет усредненного показателя кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов ХХХ области
3. Расчет УПКС в разрезе видов разрешенного использования земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов ХХХ области
4. Сравнение значений кадастровой стоимости, собранной ценовой информации земель населенных пунктов, в разрезе муниципальных районов ХХХ области
5. Сравнение вариантов разрешённого использования земельных участков и общей суммы земельных участков в разрезе муниципальных районов ХХХ области
6. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов ХХХ области

7. Расчет налогов для земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов ХХХ области

Заключение

Список используемых источников

Приложения

1. Расчет усредненного показателя кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов ХХХ области

Усредненный показатель кадастровой стоимости (УПКС) – кадастровая стоимость в расчёте на единицу площади объекта недвижимости (кв.м.). Он рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{УПКС} = \frac{\sum_j^i P_i * \text{УПКЗ}_i}{\sum_j^i P} \quad (1)$$

где УПКС – усредненный показатель кадастровой стоимости;

УПКЗ_i – удельный показатель кадастровой стоимости i-того земельного участка;

P_i – площадь i-того земельного участка;

ΣP_i – сумма площадей земельных участков по населенному пункту.

Провести расчет показателей УПКС в разрезе муниципальных районов ХХХ области (табл. 1).

Таблица 1

Расчет усредненного показателя кадастровой стоимости для 2015 / 2020 г.

№п/п	Наименование населенного пункта	Общая площадь объекта недвижимости, кв.м.	УПКС объекта недвижимости, руб./кв.м.
1	Дачный поселок НКС Нива-2	516	89,46
2	Поселок Кузиха	363773,19	8917,19
3	Поселок Мамончиха	128742,2	5740,73
4	Поселок Орловка	160041,2	57212,61
5	Поселок Роза Люксембург	1500	89,46

Составить график динамики усредненного показателя кадастровой стоимости, провести анализ изменения УПКС, выделить максимальное и минимальное значения.

Провести расчет для следующего тура оценки. Составить график динамики усредненного показателя кадастровой стоимости, провести анализ изменения УПКС, выделить максимальное и минимальное значения.

Сравнить изменения УПКС за два тура кадастровой оценки (Приложение 1).

2. Расчет УПКС в разрезе видов разрешенного использования земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов ХХХ области

Вид разрешенного использования – это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, а также существующих и возводимых на нем капитальных объектов.

Вид разрешенного использования является главным фактором, учитываемом при определении кадастровой стоимости земельного участка и связанных с нею платежей (земельного налога, арендной платы, платы за снятие запрета на строительство и прочее).

Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (с изменениями и дополнениями) утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Все виды разрешенного использования земельных участков после вступления классификатора в силу определяются в соответствии с данным классификатором.

УПКС в разрезе ВРИ вычисляется по формуле:

$$\text{УПКС} = \frac{\sum_j^i P_i * \text{УПКЗ}_i}{\sum_j^i P} \quad (2)$$

Где УПКС – усредненный показатель кадастровой стоимости;

УПКЗ_i – удельный показатель кадастровой стоимости *i* земельного участка;

P_i – площадь *i* земельного участка;

$\sum P_{\text{ври}}$ – сумма площадей земельных участков по виду разрешенного использования.

Выполнить расчет показателей УПКС для ХХХ района в разрезе видов разрешенного использования (табл. 2).

Таблица 2

Расчет усредненного показателя кадастровой стоимости в разрезе видов разрешенного использования для 2015 г

№ п/п	Наименование населенного пункта	Вид использования по документам	Номер вида разрешенного использования	УПКС объекта недвижимости, руб./кв.м.
13	Рабочий поселок Хохольский	для размещения многоквартирной жилой застройки средней этажности	1	3543,18
		Для строительства малоэтажных и средне этажных многоквартирных жилых домов	1	3090,55
		Для строительства многоквартирной жилой застройки средней этажности	1	3566
		в целях эксплуатации жилого дома	2	470,91
		Ведение личного подсобного хозяйства	2	233,98
		Для малоэтажной смешанной жилой застройки	2	544,14

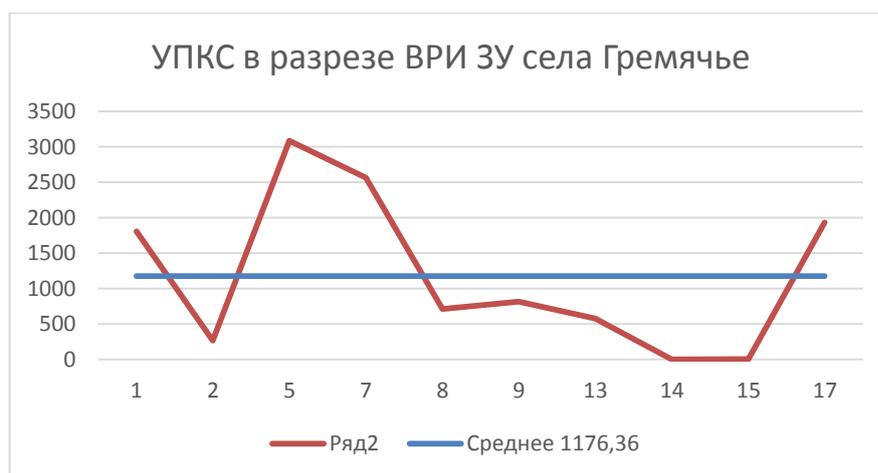


Рис. 3. УПКС в разрезе ВРИ ЗУ села Гремячье

3. Сравнение значений кадастровой стоимости, собранной ценовой информации земель населенных пунктов, в разрезе муниципальных районов ХХХ области

Дать оценку изменению кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования. Провести аналитическое сравнение значений рассчитанной кадастровой стоимости объектов оценки собранной ценовой информации. Построить график сравнения действующих и рассчитанных средних значений удельных показателей кадастровой стоимости в ХХХ районе ХХХ области, сделать выводы.

Таблица 3

Сравнение действующих и рассчитанных средних значений удельных показателей кадастровой стоимости в ХХХ районе ХХХ области

<i>ВРИ</i>	<i>2015</i>	<i>2020</i>	<i>Изменение в %</i>
Деревня Мокруша			
1. Ведение сельского хозяйства.	8,17	8,81	108%
2. Размещение жилых домов различного вида.	52	45,48	-87%
3. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.	113,41	122,23	108%
7. Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.	–	460,31	100%
12. Земельные участки общего пользования.	–	16,22	100%

4. Сравнение вариантов разрешённого использования земельных участков и общей суммы земельных участков в разрезе муниципальных районов ХХХ области

Проводится сравнительный анализ полученных значений кадастровой стоимости со значениями кадастровой стоимости, действующими на дату

формирования перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории ХХХ области, для которых определяется кадастровая стоимость. Определить процентное соотношение количества земельных участков по видам разрешенного использования в первом и втором туре оценки, составить график и сделать комментарии к полученным значениям.

Таблица 4

Процентное соотношение з.у. для 2015 г.

ВРИ	Всего	Количество з.у.	% от всех з.у.
1	25 216 з.у.	143	0,5671
2		23613	93,6429
3		174	0,6900
4		233	0,9239
5		7	0,0278
6		174	0,6900
7		241	0,9557
8		5	0,0253
9		9	0,0357
10		-	-
11		3	0,0119
12		48	0,1904
13		330	1,3087

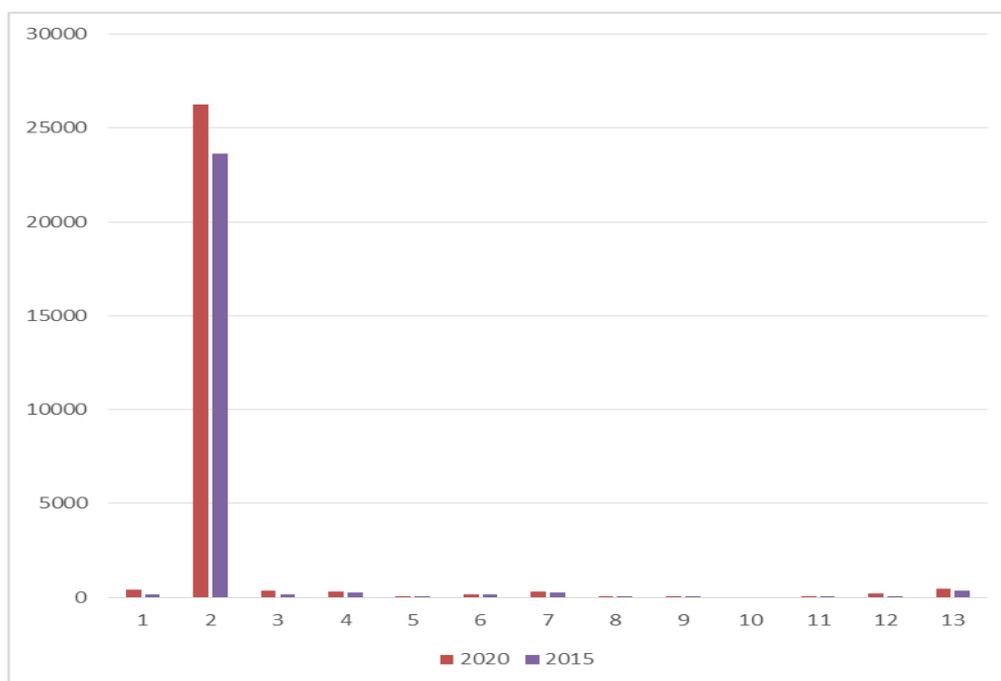


Рис. 4. Соотношение количества земельных участков

5. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов XXX области

В соответствии с п.10.3 Методических указаний¹, проводится проверка результатов определения кадастровой стоимости. Проверка результатов определения кадастровой стоимости включает в себя проверку корректности результатов определения кадастровой стоимости в целом осуществляется путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости.

Составить таблицу анализа результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенного пункта XXX района по видам разрешенного использования, выявить основные причины изменения кадастровой стоимости за прошедшие периоды, составить график изменения.

Таблица 5

Анализ результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенного пункта XXX района

ВРИ ЗУ	УПКС по видам разрешенного использования, 2015 г., руб/кв.м.		
	Минимальное значение	Средневзвешенное значение	Максимальное значение
1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	710,36	2211,96	3713,59
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	38,8	354,96	671,12
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	605	1229,1	1853,2
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества	49,13	215,36	381,59
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	908,41	3110,7	5312,99
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	1506,89	1506,89	1506,89

¹ Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226

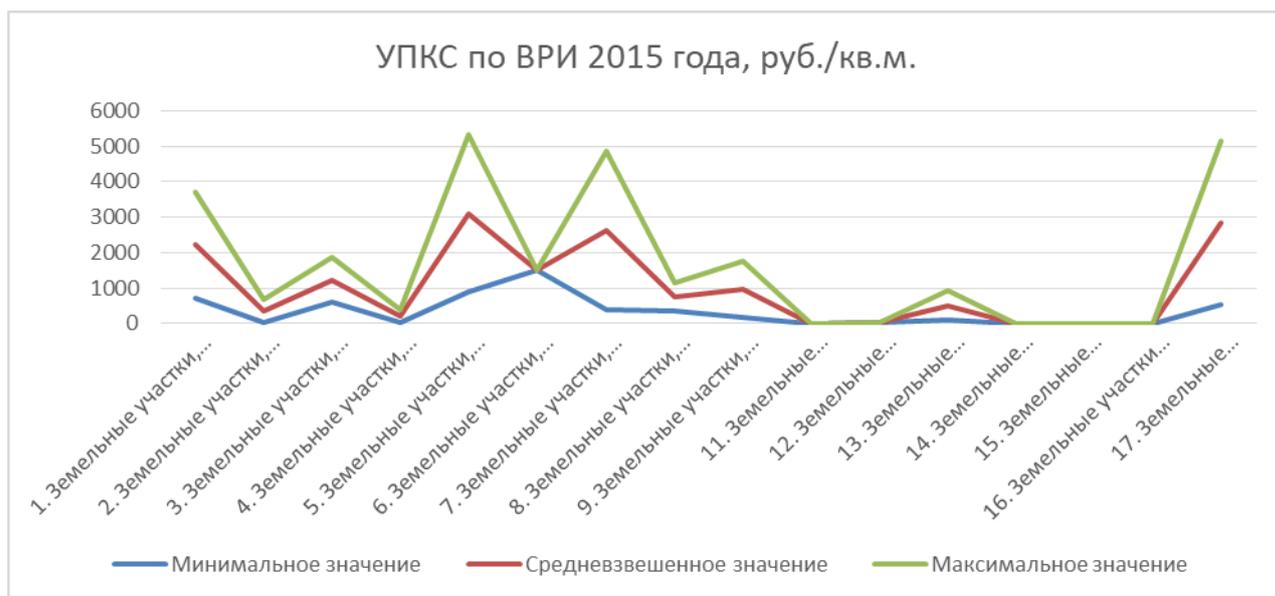


Рис. 5. УПКС по видам разрешенного использования, 2015 г., руб/кв.м.

6. Расчет налогов для земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов ХХХ области

Налогообложение – это система распределения доходов между юридическими или физическими лицами и государством, а налоги представляют собой обязательные платежи в бюджет, взимаемые государством на основе закона с юридических и физических лиц для удовлетворения общественных потребностей. Налоги выражают обязанности юридических и физических лиц, получающих доходы, участвовать в формировании финансовых ресурсов государства. Являясь инструментом перераспределения, налоги призваны гасить возникающие сбои в системе распределения и стимулировать (или сдерживать) людей в развитии той или иной формы деятельности. Поэтому налоги выступают важнейшим звеном финансовой политики государства в современных условиях.

Главные принципы налогообложения – это равномерность и определенность. Равномерность – это единый подход государства к налогоплательщикам с точки зрения всеобщности, единства правил, а также равной степени убытка, который понесет налогоплательщик. Сущность определенности состоит в том, что порядок налогообложения устанавливается заранее законом, так что размер и срок уплаты налога известен заблаговременно. Государство так же определяет меры взыскания за невыполнение данного закона.

Денежные средства, вносимые в виде налогов, не имеют целевого назначения. Они поступают в бюджет и используются на нужды государства. Государство не предоставляет налогоплательщику, какой-либо эквивалент за вносимые в бюджет средства. Безвозмездность налоговых платежей – это и

есть их сущность. На сегодняшний день земельная собственность граждан страны подвержена уплате налога на имущество физических лиц. Такой сбор является местным, а, следовательно, поступает в бюджет муниципалитета. По нему налоговая база выделяется согласно кадастровой стоимости земли на первое число нового года ежегодно. Кадастровой стоимостью называют учетную стоимость земельного участка. Она определяется и фиксируется Росреестром. Ее величина формируется, исходя из кадастровой зоны и площади земли.

Земельный налог – это сбор, который ежегодно платят физические лица и организации, в собственности у которых находятся участки земли на праве собственности или наследования.

После приобретения земельного участка владелец становится обязанным уплачивать по нему местный налог.

Его будет уплачивать те лица, которые располагают таким участком согласно праву:

- бессрочного использования, пожизненного владения;
- собственности.

Не будет уплачиваться данный взнос, когда земля будет в собственности физического лица:

- согласно договору аренды;
- согласно праву безвозмездного срочного пользования.

Ставки налога для земель населенных пунктов

Ставки налогового кодекса страны составляют:

1) 0,3 процента исходя из кадастровой стоимости в отношении следующих земельных участков:

— отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

— занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности);

— не используемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предоставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельных участков общего назначения, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2) 1,5 процента исходя из кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

Ставка налога на участки с/х земель, земель ИЖС, земель под личное хозяйство и других, рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Ставка налога} = \text{УПКЗ} * 0,3\% * S_{3y}, \quad (3)$$

где УПКЗ – удельный показатель кадастрового значения;

0,3 – коэффициент для определения ставки налога для участков с/х земель, земель ИЖС, земель под личное хозяйство;

S_{3y} – площадь соответствующего земельного участка.

Ставка налога на участки, используемые для иных целей, рассчитывается по формуле:

$$\text{Ставка налога} = \text{УПКЗ} * 1,5\% * S_{3y}, \quad (4)$$

где УПКЗ – удельный показатель кадастрового значения;

1,5 – коэффициент для определения ставки налога для участков, используемых для иных целей;

S_{3y} – площадь соответствующего земельного участка.

Провести расчет налога земельных участков населённых пунктов в двух турах кадастровой оценки, сравнить результаты и сделать выводы. Составить графики. Прил. 2.

Таблица 6

Расчет налога по ВРИ ЗУ за 2015 год.

2015 год					
Наименование населенного пункта	Кадастровый номер объекта недвижимости	Общая площадь объекта недвижимости, кв.м.	УПКС объекта недвижимости и, руб./кв.м.	Кадастровая стоимость объекта недвижимости, руб.	Ставка налог, руб.
1. Ведение сельского хозяйства.					
Деревня Мокруша	36:07:2100001:49	50000	8,17	408500	1225,5
Село Верхняя Хава	36:07:0100006:202	34116	8,17	278727,72	836,183
2. Размещение жилых домов различного вида.					
Деревня Семеновка 2-я	36:07:6000001:9	1700	60,44	102748	308,244
Село Васильевка 2-я	36:07:6500001:1	5000	42,67	213350	640,05

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе курсовой работы все поставленные цели и задачи были выполнены. Были получены теоретические знания о налогообложении в РФ, рассмотрены принципы налогообложения. Также раскрыт вопрос о кадастровой оценке.

В процессе выполнения работы были приобретены практические навыки в использовании данных кадастра недвижимости в целях налогообложения земель населенных пунктов на примере Хохольского района Воронежской области. В практической части работы были рассчитаны усредненный показатель кадастровой стоимости в разрезе населенных пунктов и в разрезе видов разрешенного использования на земельные участки, сделаны выводы о минимальных и максимальных значениях УПКС и построены графики динамики.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 16.09.2021) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482)

2. Варламов А.А., Гальченко С.А. Государственный кадастр недвижимости / Под ред. А.А.Варламова. - М.: КолосС. 2012. - 679с.: ил. - (Учебники и учебные пособия для студентов высш. учеб. заведений).

3. Варламов А.А., Гальченко С.А. Научные основы кадастровой деятельности. Электронный учебник. - (Учебники и учебные пособия для студентов высш. учеб. заведений). Москва, 2014г.

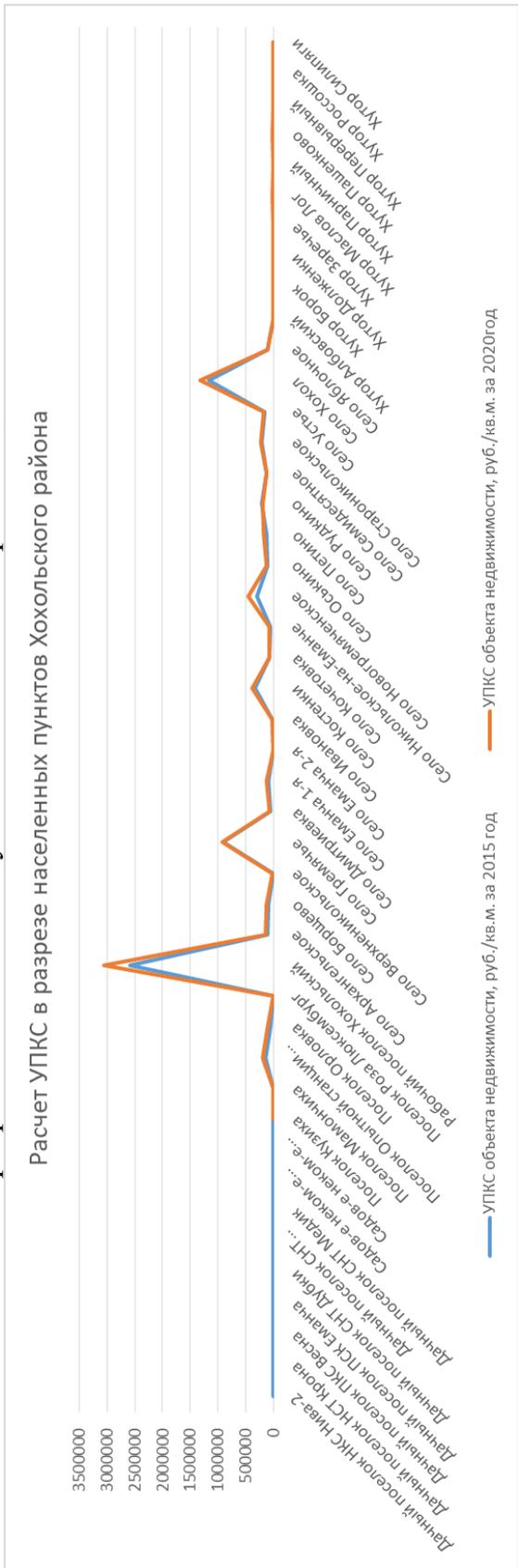
4. Вязов Г.Б., Особенности развития градостроительных отношений в городском округе город Воронеж [Текст] : монография / Воронеж. ин-т экономики и соц. управления. - Воронеж : Издательско-полиграфический центр 113 Изм. Лист № документа Подпись Дата Лист ФГБОУ ВО ВГТУ 17-32Б-17 "Научная книга", 2016. - 131 с. : ил. : табл. - Библиогр.: с. 126-131 (62 назв.). – ISBN 978-5-4446-0825-8 : 100-00.

5. Грабовый П.Г., Ершова Н.В., Чернышихина И.И.. Учебное пособие по дисциплине «Кадастр застроенных территорий»: направление подготовки «Землеустройство и кадастры». – Воронеж: Воронежский ГАСУ 2014. – 85 с.

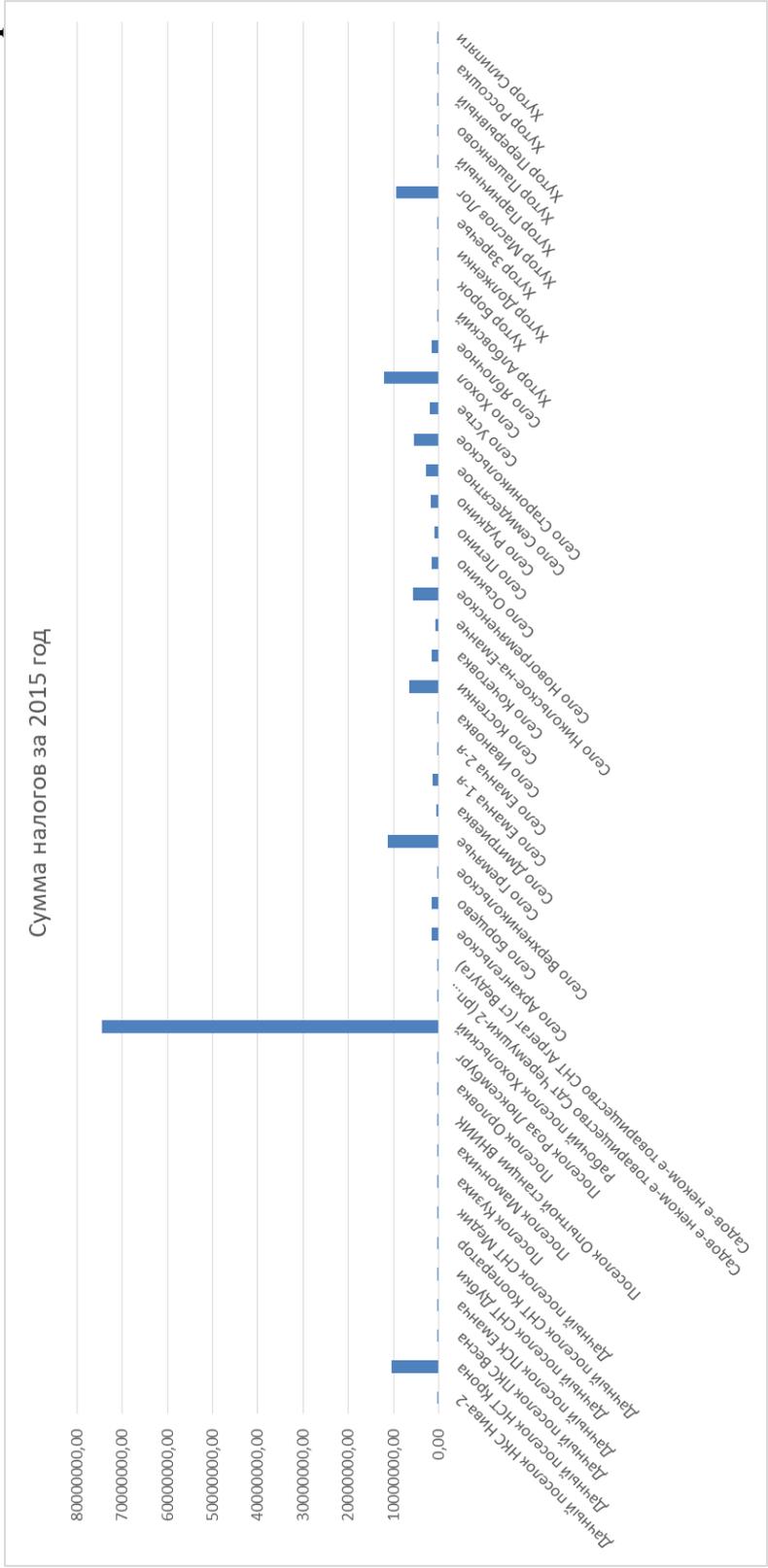
6. Ершова Н.В., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Викин С.С., Васильчикова Е.В. Кадастр застроенных территорий: учебное пособие. – Воронеж: Истоки, 2019. – 147 с.

7. Кулешов А.М., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Вязов Г.Б. Управление градостроительными отношениями в муниципальных образованиях: проблемные вопросы и способы совершенствования: монография- Воронеж: Издательско-полиграфический центр "Научная книга", 2018. – 182 с.

Расчет УПКС в разрезе населённых пунктов Хохольского района для 2015г. и 2020г.

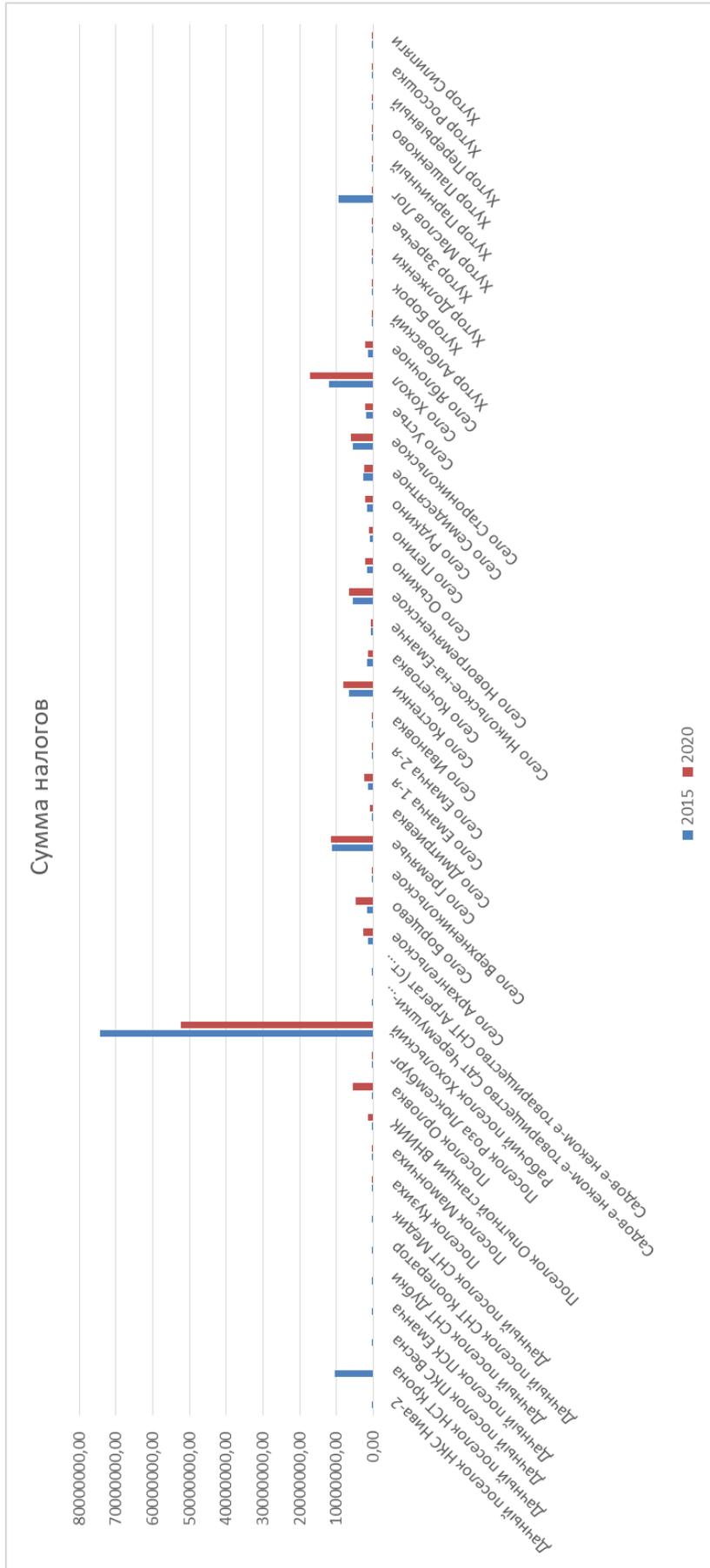


Приложение 2



Сумма налогов за 2020 год





ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
1. Расчет усредненного показателя кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов ХХХ области.....	4
2. Расчет УПКС в разрезе видов разрешенного использования земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов ХХХ области	5
3. Сравнение значений кадастровой стоимости, собранной ценовой информации земель населенных пунктов, в разрезе муниципальных районов ХХХ области..	7
4. Сравнение вариантов разрешённого использования земельных участков и общей суммы земельных участков в разрезе муниципальных районов ХХХ области.....	7
5. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов ХХХ области	9
6. Расчет налогов для земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов ХХХ области	10
Заключение.....	13
Библиографический список.	13
Приложение 1	14
Приложение 2	16

КАДАСТР ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

*к выполнению курсовой работы
для студентов направления подготовки
21.03.02 «Землеустройство и кадастры»
(профиль «Городской кадастр»)
всех форм обучения*

Составители:

Трухина Наталья Игоревна,
Ершова Наталья Викторовна,
Нетребина Юлия Сергеевна,
Васильчикова Екатерина Владимировна

Издается в авторской редакции

Подписано к изданию 30.05.2022.

Уч.-изд. л. 1,0

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»
394006 Воронеж, ул. 20-летия Октября, 84