

1. Glazunova I.V. Issues of the history of water use on the example of the ancient water management systems of Iran. Doklady TSKHA. Sbornik statey ["In the collection: Timiryazev Agricultural Academy reports. Digest of articles"]. 2019. Pp. 193-195.
2. Kireycheva L.V., Glazunova I.V. Development and placement of agricultural land reclamation in changing climatic conditions. Prirodoobustroystvo ["Higher Attestation Commission Scientific and practical journal «Environmental Engineering»"]. 2017. No. 4. Pp. 80-87.

**Данные об авторе:**

**Ряшенцева Татьяна Максимовна**, бакалавр, магистрант, направление Природообустройство и водопользование в магистратуре РГАУ-МСХА. id РИНЦ: 1078678.

*e-mail: ry-tat-m@yandex.ru*

*Российский государственный аграрный университет – МСХА им. К.А. Тимирязева.*

*ул. Тимирязевская, 49, 127550, Москва, Россия*

**Data about the author:**

**Ryashentseva Tatyana Maksimovna**, bachelor, graduate student, magistracy of Environmental management and water use in Timiryazev Agricultural Academy.

*Russian State Agrarian University - Moscow Agricultural Academy named after K.A. Timiryazev*

*Timiryazevskaya str., 49, 127550, Moscow, Russia.*

**Рецензент:**

**Снежко В.Л.**, профессор, доктор технических наук, заведующий кафедрой информационных технологий в АПК.

DOI: 10.26897/2618-8732-2021-21-90-92

УДК 332-624

**РАЗЛИЧНЫЕ ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ: СВЯЗЬ И ОТЛИЧИЯ**

**Муталибова Г.К.**

Статья посвящена раскрытию понятий нормативная цена земли, кадастровая стоимость, рыночная стоимость земельного участка. Рассматривается в чем отличие этих понятий, как и кем определяется порядок установления стоимостей.

**Ключевые слова:** Нормативная цена земли, Земельный кодекс, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, Росреестр.

**DIFFERENT CONCEPTS OF LAND VALUE: CONNECTION AND DIFFERENCES**

**Mutalibova G.K.**

The article is devoted to the disclosure of the concepts of the normative price of land, cadastral value, market value of land. It is considered what is the difference between these concepts, how and by whom the order of establishing values is determined.

**Keywords:** Normative price of land, Land Code, cadastral value, market value, Rosreestr the article is devoted to the disclosure of the concepts of normative value

В сфере недвижимости часто можно встретить понятия нормативная, кадастровая и рыночная стоимость земли. Возникает вопрос, в чем отличие этих понятий? Нормативная цена земли – это показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Приоритетным при определении нормативной цены земли выступает потенциальный доход, т.е. доход, который может принести деятельность на определенном земельном участке.

Нормативная цена земли введена для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при расчете окупаемости земельного участка, передаче ЗУ в собственность бесплатно, продаже участков без проведения торгов, распределении долей при наследовании, при разделе общей

совместной и долевой собственности, дарении, передаче земельного участка в залог и в других случаях.

Порядок определения нормативной цены земли установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 марта 1997 г. N 319 "О порядке определения нормативной цены земли". В соответствии с данным постановлением нормативная цена земли ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам. Предложения об оценочном зонировании территории субъекта Российской Федерации и о нормативной цене земли по указанным зонам представляются комитетами по земельным ресурсам и землеустройству [1].

Органы местного самоуправления (администрации) по мере развития рынка земли могут своими решениями уточнять количество оценочных зон и их границы, повышать или понижать нормативную цену земли, но не более чем на 25 процентов. Нормативная цена земли не должна превышать 75 процентов уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения. Районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству выдают заинтересованным лицам документ о нормативной цене земли конкретного земельного участка. Государственный комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству разрабатывает основные методические положения по ценовому зонированию земель и расчету нормативной цены земли.

После принятия Земельного кодекса РФ на смену пришел институт кадастровой стоимости земельного участка. Кадастровая стоимость – это полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с Российским законодательством. Физическим лицам важно знать ее, так как она используется в качестве налоговой базы для земельного налога, налога на имущество физических лиц (в большинстве регионов).

Кадастровая стоимость – это условный экономический показатель, необходимый для регулирования земельных отношений, различных сделок с землей и установления определенной цены на земельный участок. Кадастровая стоимость применяется главным образом в целях налогообложения, а зависит от ряда параметров: местоположения, инфраструктуры, категории земель и т.п. Кадастровая стоимость земли определяется в границах оценочных зон и устанавливается на основе государственной кадастровой оценки земель.

Кадастровую стоимость недвижимости определяют: в процессе кадастрового учета когда объект недвижимости только появляется (например, сдается в эксплуатацию дом) или когда меняются его характеристики, влияющие на стоимость (например, после продажи части участка земли), в результате государственной кадастровой оценки – когда по заказу государственных органов объекты недвижимости на определенном участке оценивают методами массовой оценки (объект может быть оценен индивидуально только если для массовой оценки недостаточно данных).

Очередная государственная кадастровая оценка проводится через 4 года с года проведения последней государственной кадастровой оценки, в городах федерального значения, в том числе в Москве, в случае принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соответствующего решения – через 2 года [2].

Сведения о том, как, когда, кем и по чьему заказу была установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости вместе с отчетами о проведении кадастровой оценки хранятся в Фонде данных государственной кадастровой оценки. Получить их можно онлайн на сайте Росреестра, на официальном сайте Мэра Москвы [mos.ru](http://mos.ru) или на сайте государственного бюджетного учреждения города Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования».

Под рыночной стоимостью земельного участка понимают наиболее вероятную цену участка при реализации его на открытом и конкурентном рынке, когда стороны сделки обладают информацией о реализуемом объекте с учетом общей рыночной ситуации и тенденций на рынке недвижимости.

На рыночную стоимость влияет состояние спроса и предложения на земельные участки, аналогичные реализуемому в конкретной сделке, рыночная цена не может значительно отличаться от цен на эквивалентные или близкие по параметрам объекты. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [3].

Итак, ключевое различие между видами стоимости заключается в том, что понятие рыночной стоимости более широкое. При ее формировании важны спрос на рынке недвижимости и состояние объекта, тогда как кадастровая стоимость обуславливается ценовой политикой отдельного региона.

Важное отличие кадастровой стоимости в том, что ее устанавливает государственный орган и она влияет на налоговую ставку на недвижимость.

Кадастровая стоимость, как правило, ниже рыночной. Если же в результате оценки было установлено, что кадастровая стоимость выше рыночной, можно подать повторную заявку в Росреестр или обжаловать этот момент в судебном порядке. Также вы можете обратиться в суд, если сведения, внесенные в реестр, отличаются от тех, что внесены в ваш кадастровый паспорт, или в том случае, когда вы не согласны с расчетом суммы налога.

Что до взаимодействия двух видов стоимости, то здесь важно отметить, что кадастровая имеет значение при оценке рыночной стоимости, но в то же время не только не влияет на нее, а в некоторой степени опирается. Доказательством служит то, что при расчете кадастровой оценки специалисты берут во внимание цены на рынке недвижимости не по всей стране, а только в отдельно взятом регионе.

### Литература

1. Постановление Правительства РФ от 15.03.1997 N 319 "О порядке определения нормативной цены земли".
2. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ.
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ.

### References

1. Postanovleniye Pravitelstva RF ot 15.03.1997 N 319 "O poryadke opredeleniya normativnoy tseny zemli".
2. Federalnyy zakon "O gosudarstvennoy kadaastrovoy otsenke" ot 03.07.2016 N 237-FZ.
3. Federalnyy zakon "Ob otsenochnoy deyatelnosti v Rossiyskoy Federatsii" ot 29.07.1998 N 135-FZ.

### Данные об авторе:

**Муталибова Гавахират Кадировна**, доцент, к.т.н., доцент кафедры СХСиЭОН института мелиорации и водного хозяйства и строительства имени А.Н. Костякова РГАУ-МСХА им. К.А. Тимирязева.

SPIN-код: 8307-7440

e-mail: [cirhe@mail.ru](mailto:cirhe@mail.ru)

*Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А.Тимирязева.  
ул. Большая Академическая, 44, 127550, Москва, Россия.*

### Data about theauthor:

**Mutalibova Gavakhirat Kadirovna**, Docent, Candidate of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Agricultural Construction and Architecture of the Institute of Land Reclamation and Water Management and Construction named after A. N. Kostyakov RGAU-MSHA.

*Russian State Agrarian University - Timiryazev Moscow Agricultural Academy.  
44 Bolshaya Akademicheskaya str., 127550, Moscow, Russia.*

### Рецензент:

**Большеротова Л.В.**, доцент, кандидат технических наук.