

регистрации фактов; пересчета при подсчете сальдо, оборотов и итогов по отдельным операциям; классификации и представления информации в пояснениях к отчетности.

К четвертой подцели внутреннего контроля относится обеспечение надежности информации, которая отражается с применением компьютерной обработки данных. Для соблюдения правил необходимо обеспечить внутренний контроль за вводом, сохранением и обработкой данных; а также установить пароли на вход в систему, вход в разделы программного обеспечения. Следует также своевременно проводить обновление программного обеспечения.

Таким образом, эффективное управление операциями с материальными запасами возможно только при организации и внедрении процедур учета фактов хозяйственной жизни в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также в условиях применения процедур контроля достижения поставленных целей.

Список литературы

1. Шеремет А.Д. Аудит: Учебник / А.Д. Шеремет, В.П. Суйц. 6-е изд. М.: ИНФРА-М, 2009. 432 с.
2. Мощенко О.В., Шайлиева М.М., Усанов А.Ю. Контрольно-аналитические аспекты управления материально-производственными запасами на предприятиях // Бухгалтер и закон. - 2015. - № 1. - С. 35 - 39.

© О.В. Овчаренко, К.И. Рошка, 2018

УДК 528.44

М.Ш. Темрюк  
старший преподаватель кафедры организации  
землепользования и экономики  
Филиал ФГБОУ ВО "МГТУ" в пос. Яблоновском  
пос. Яблоновский, Россия

## МЕТОДИКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата" (п.1 ст. 65 ЗК РФ) [2].

Налоги являются основной частью дохода государственного бюджета, поэтому любое, даже малейшее изменение налоговой ставки в рамках государства может принести огромный доход государству. Для определения земельного налога необходимо знать кадастровую стоимость участка. В этих целях создано множество методик оценки, которые направлены на определение кадастровой стоимости, которая, в свою очередь, обычно приближена к рыночной. Одним из нормативных актов, регламентирующих данный вид деятельности, является Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010 г.) "Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель", цель которых - упорядочить

дочитать работу по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации.

Как уже говорилось выше, эти правила определяют порядок оценки земель всех категорий в целях налогообложения и других предусмотренных законодательством. Предметом нашего исследования является государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, в частности п.п. 6 и 7 Правил, которые затрагивают данную категорию земель, гласят [5]: государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода; государственная кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

Существует также Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2005 № 145 (ред. от 08.07.2011 г.) "Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения" [1].

Что же касается категории земель сельскохозяйственного назначения, то разновидностей земель рассматриваемого целевого назначения существует намного больше, чем указано в Правилах и в утвержденных Методических рекомендациях Минэкономразвития. Земли сельскохозяйственного назначения можно разделить на 6 групп, исходя из предыдущей, первой редакции Приказа № 145 от 04.07.2005 г., где земли сельскохозяйственного назначения делятся по функциональному назначению и особенностям формирования рентного дохода [3]: I группа - сельскохозяйственные угодья; II группа - земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, проездами, прогонами для скота, коммуникациями, полезащитными лесополосами, зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также нарушенные земли, находящиеся под промышленной разработкой общераспространенных полезных ископаемых: глины, песка; III группа - земли под замкнутыми водоемами; IV группа - земли под древесно-кустарниковой растительностью (за исключением полезащитных лесополос), болотами, нарушенные земли; V группа - земли под лесами, не переведенные в установленном законодательством порядке в состав земель лесного фонда и находящиеся у землевладельцев (землепользователей) на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования; VI группа - земли, пригодные под оленьи пастбища.

Соответственно Методические указания в последней редакции полностью не охватывают всю категорию земель, однако возвращаясь к пункту 7 Правил, можно увидеть, как следует поступать с другими группами земель, входящими в данную категорию земель. Правилами установлена государственная кадастровая оценка с помощью затратного подхода, т.е. сколько необходимо средств для воспроизводства данного вида недвижимости. Последняя редакция ЗК РФ в статье ~~земель в сельском хозяйстве~~ ств

дание новой редакции методических указаний, которые будут полностью охватывать весь состав земель сельскохозяйственного назначения.

Выделяют два этапа кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. На первом межрегиональном этапе оценки сельскохозяйственных земель были определены следующие базовые показатели: оценочная продуктивность, оценочные затраты, цена производства валовой продукции, расчетный рентный доход и кадастровая стоимость [3].

Второй этап кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий внутри субъектов РФ проводится на основе базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных на первом этапе, которые обеспечивают сопоставимость результатов оценки на всей территории РФ.

Необходимым условием проведения второго этапа государственной кадастровой оценки земель является соответствие средневзвешенной кадастровой стоимости всех земель сельскохозяйственного назначения субъекта федерации величине, полученной в результате проведения первого этапа.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий предполагает расчет интегральных показателей по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению для определения на их основе расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Интегральным показателем плодородия почв является балл бонитета (совокупный почвенный балл), который используется для расчета валовой продукции и затрат объекта оценки.

Технологические свойства сельскохозяйственных угодий объектов оценки рассчитываются с учетом энергоемкости почв, рельефа, каменистости, контурности, удаленности полей от хозяйственного центра. Физические значения технологических свойств для конкретного объекта оценки переводятся в баллы и коэффициенты по специальным шкалам. На основе шкал оценки отдельных технологических свойств и зависимости от них затрат вычисляется обобщенный показатель - индекс технологических свойств объектов оценки [6].

Местоположение объекта оценки характеризуется показателем эквивалентного расстояния, определяемого с учетом удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, а также транспортных условий грузоперевозок.

Расчетный рентный доход с 1 га сельскохозяйственных угодий складывается из двух частей - дифференциального и абсолютного рентного доходов. Дифференциальный рентный доход учитывает плодородие почв, их технологические свойства и местоположение объекта оценки. В случае, если данный доход имеет отрицательное значение, он принимается равным нулю. Величина абсолютного рентного дохода была установлена на первом межрегиональном этапе [7].

Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий по объекту оценки внутри субъекта РФ определяется умножением расчетного рентного дохода на срок его капитализации, составляющий 33 года. И это будет определении кадастровой стоимости для I группы земель сельскохозяйственного назначения.

Налог - это обязательный платеж для физических и юридических лиц, а также других форм собственников, которые ведут определенный вид разрешенной деятельности. Как го-

ворилось выше, это основной источник доходов государства. Соответствуя принципам НК РФ, налогообложение должно быть справедливым.

Продолжая логическую цепочку, мы приходим к тому, что все расчеты, которые производятся с целью установления налоговой базы, должны быть полностью справедливыми и прозрачными для собственника. Каждый налогоплательщик (физическое или юридическое лицо), вне зависимости от различий, равен перед законом. П.7 ст. 3 НК РФ часть I гласит: "Все неустраняемые сомнения, противоречия и неясности актов законодательства о налогах и сборах толкуются в пользу налогоплательщика (плательщика сборов)". Насколько это применимо на практике, сложный вопрос.

Методика государственной кадастровой оценки земель не полноценно отражает истинную кадастровую стоимость, а идет по пути облегчения работы оценщика и ускорения оценки [4].

А ведь она играет важнейшую роль в определении налога. В данном случае все неустраняемые сомнения, противоречия и неясности актов законодательства о налогах и сборах толкуются в пользу государства, ведь чем быстрее пройдет оценка земель, тем быстрее налоги пойдут в казну. Сейчас никто не говорит, что оценка полностью несправедливая, просто нет ничего совершенного. Тем не менее, с уверенностью можно сказать, что в дальнейшем методические подходы к кадастровой оценке земель будут трансформироваться, возрастает, да и уже возрастает количество оспариваемых результатов оценки.

К чему может привести изменение методики. При более глубоком изучении методику можно редактировать в любую сторону: в сторону государства (повышение кадастровой стоимости) или же в сторону налогоплательщика (соответственно снижение кадастровой стоимости).

Считаем, что нельзя придерживаться таких принципов. Да, государство может позволить ввести какие-либо стимулирующие коэффициенты или стимулирующие факторы для привлечения инвестиций в сельскохозяйственное производство или же, к примеру, бесплатную аренду в первые пять лет для средних и крупных производителей. Производитель же, попадающий в эту стихию, в свою очередь, практически никаким образом не может повлиять на исход дела [6].

Опять же возвращаясь к проблемам инвестиций, каждый новый сельскохозяйственный комплекс будет обеспечивать регион новыми рабочими местами, новыми поступлениями налогов. Будет гарантировать снижение цен на данную продукцию в регионе, что непосредственно скажется на всех потребителях. Пустующих земель станет меньше, что будет вести к экономическому процветанию региона. Вроде бы повсюду одни плюсы, но видно что-то мешает привести это все к общему знаменателю. Необходимо совершенствование методики, а в какую сторону произойдет изменение кадастровой стоимости, полноценно можно будет увидеть только на практике.

Так как затрагиваться будут различные способы оценки, в зависимости от состава и от пользования, она может и увеличиться, и уменьшиться. Но по предварительным расчетам, введение новой методики будет направлено на снижение кадастровой стоимости сельскохозяйственных предприятий в целом, вне зависимости от их размера и деятельности.

Список литературы

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 г. № 316 (ред. от 30.06.2010) "Об утверждении Правил 192 проведения государственной оценки земель" [Электронный ресурс]. - Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_26812](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_26812).
2. Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2005 г. № 145 (ред. от 08.07.2011) "Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения" [Электронный ресурс]. - Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_55333](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_55333).
3. Жуков, В. Д. Влияние агроклиматических факторов на кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения / В. Д. Жуков, З. Р. Шеуджен // Эволюция и деградация почвенного покрова: сб. науч. ст. по материалам IV Между- нар. науч. конф. (13-15 октября 2015 года. - Ставрополь: АГРУС Ставропольского гос. аграрного ун-та. - 2015. - С. 243-247.
4. Жуков, В. Д. Кадастровая оценка вновь образуемых земельных участков земель сельскохозяйственного назначения / В. Д. Жуков, А. Н. Радчевский, К. А. Юрченко // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. - 2015. - № 109. - С. 585-596.
5. Радчевский, Н. М. Автоматизированные системы в государственном кадастре недвижимости: учеб. - метод. пособие / Н. М. Радчевский, З. Р. Шеуджен, А. В. Хлевная. - Краснодар: КубГАУ, 2015. - 191 с.
6. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]: [сайт]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>
7. Яроцкая, Е. В. Анализ состояния земель сельскохозяйственного назначения Томской области / Е. В. Яроцкая, Д. И. Липницкая // Вестник науки Сибири, 2014. - Т. 14. - № 4. - С. 128-132. - URL: <http://sjs.tpu.ru/journal/article/view/1106/722>

© М.Ш. Темрюк, 2018

УДК 336.02

М.Ш. Темрюк  
старший преподаватель кафедры организации  
землепользования и экономики  
Филиал ФГБОУ ВО "МГТУ" в пос. Яблоновском  
пос. Яблоновский, Россия

НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ И МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

В современной России первые шаги на пути регулирования кадастровой оценки были предприняты в 19.96