

Понятие нормативной цены земельных участков, методики расчета - обязательные составляющие проведения независимой оценки имущества, оценки имущественного комплекса, оценки предприятия, рыночной оценки земельных участков.

Принятие нового Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) открыло дорогу на приобретение права собственности на землю. До этого момента Указом президента РФ уже был разрешен выкуп земли организациям, доля приватизированного имущества которых превышала 75%. Воспользоваться этим правом сумели немногие.

По некоторым оценкам, не более 1% процента предприятий.

Глава 10 ЗК РФ «Плата за землю и оценка земли», содержит две статьи, посвященные данному виду правоотношений. Так, в ст. 65 говорится, что 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

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Законом, вводящим ЗК РФ в действие установлено, что в случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для целей, указанных в статье 65, применяется нормативная цена земли.

Итак, нормативная цена земли, это отживающая себя правовая категория. Устанавливалась она в девяностых годах и с тех пор менялась только с учетом инфляции и деноминации. На смену ей должна придти кадастровая стоимость земли и рыночная стоимость земли.

Работа над созданием земельного кадастра ведется во многих субъектах федерации. В Новосибирске полного кадастрового плана пока еще не существует. Средняя цена квадратного метра городской территории составляет здесь 339 рублей.

По мнению экспертов, нормативная цена земли может отличаться от реальной рыночной как в большую, так и в меньшую сторону. Например, Барнаул разбит на 65 зон в зависимости от ценности территории, в Новосибирске выделено около 5 тыс. ценовых зон. В соответствии с этим зонированием производится и уплата земельного налога.

При установлении нормативной цены земельный комитет мэрии Новосибирска руководствуется наличием и качеством коммуникаций.

Но, например, для инвестора, вкладывающего деньги в строительство, важно знать рыночную цену земли. При проведении оценки профессиональный оценщик учитывает не только географическое положение участка (центр или окраина города) и наличие коммуникаций, но и транспортную доступность, правовой статус и такой критерий, как соответствие оптимальному использованию.

Нормативная цена земли в большей мере категория правовая, нежели экономическая. Нет сомнения, что местные власти при ее установлении исходили из экономических показателей. Однако стоит напомнить, что работа оценщика, по оценке даже небольшого земельного участка, занимает продолжительное время.

И оценки специалистов бывают, расходятся, весьма значительно. Так, что говорить о точности при определении стоимости по нормативной оценке не приходится.

Несмотря на вышеизложенное нормативная цена не отменена и является достаточно удобным инструментом для определения стоимости земли на ранних этапах развития собственнических земельных правоотношений.

Итак, основным нормативно-правовым актом, регулирующим нормативную цену земли, является ФЗ «О плате за землю».

В ст. 25 указанного закона дано легальное определение нормативной цены земли. Нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Нормативная цена земли вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством Российской Федерации.