

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА В ПЕРЕДОВЫХ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ И В РОССИИ

Анатолий Викторович Ершов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, ассистент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (961)845-44-09, e-mail: er-tos@inbox.ru

Ксения Юрьевна Кузьмина

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, e-mail: ksuisha94@mail.ru

Татьяна Борисовна Шакирова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, e-mail: shakirovatatiana2301@yandex.ru

Целью исследования является сравнительный анализ процессов ведения кадастра в передовых зарубежных странах и России. Рассмотрим, какие нововведения в кадастре появились в России и за рубежом за последние пару лет.

Для кадастровых систем Западной Европы в настоящее время общим является то, что они создаются преимущественно для целей налогообложения. Кадастр является справочной системой, содержащей сведения о собственности, границах, землевладельцах, элементах топографии и другие сведения. Наиболее развит кадастр в Швеции, Франции, Германии, Англии и Соединенных штатах Америки (США).

С учетом сложившегося в течение многих десятилетий опыта формирования кадастра в передовых зарубежных странах можно сделать вывод о том, что в процессы ведения кадастра в России целесообразно внести следующие преобразования: поставить на кадастровый учет все недвижимое имущество с использованием комплексных кадастровых работ; осуществить государственную регистрацию всей недвижимости; начать создание 3D кадастра подземных и наземных объектов; все материалы перевести в электронный вид; создать единую методику ведения кадастра, не противоречащую другим федеральным законам и нормативным актам; повысить точность определения координат границ недвижимого имущества до нескольких сантиметров.

Ключевые слова: кадастр, кадастровые системы, Россия, зарубежные страны, сравнительный анализ, налог на землю.

COMPARATIVE ANALYSIS OF CADASTRE IN ADVANCED FOREIGN COUNTRIES AND RUSSIA

Anatoliy V. Ershov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10, Plakhotnogo St., Assistant, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (961)845-44-09, e-mail: er-tos@inbox.ru

Kseniya Yu. Kuz'mina

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10, Plakhotnogo St., Master Student, e-mail: ksuisha94@mail.ru

Tat'yana B. Shakirova

The aim of the study is a comparative analysis of cadastral processes in advanced foreign countries and Russia. Consider, what innovations in cadastre appeared in Russia and abroad over the past couple of years. For Western European cadastral systems, it is now common that they are created primarily for tax purposes. The cadastre is a reference system containing information on property, boundaries, landowners, elements of topography and other information. The most developed cadastre in Sweden, France, Germany, England and the United States of America (USA).

Taking into account the experience gained over many decades of inventory formation in advanced foreign countries, it can be concluded that the processes of inventory management in Russia is advisable to make the following changes:

- to put on the cadastral registration, all real estate property with the use of a complex of cadastral works;
- to carry out state registration of all real estate;
- start creating 3D cadastre of underground and surface objects;
- all materials are translated into electronic form;
- to create the uniform technique of conducting the inventory which is not contradicting to other Federal laws and regulations;
- to improve the accuracy of determining the coordinates of real property boundaries up to a few centimeters.

Key words: cadastre, cadastral systems, Russia, foreign countries, comparative analysis, land tax.

С 1 января 2017 г. вступил в силу Федеральный Закон № 218 [1]. На смену Государственному кадастру недвижимости пришел Единый государственного реестра недвижимости (ЕГРН) – свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных законом сведений.

Новый закон [1] характеризуется, прежде всего, тем, что комплексно регламентирует отношения по оформлению недвижимости, охватывая сферы и кадастрового учета, и государственной регистрации прав на недвижимость, объединяя, по существу, предметы регулирования двух прежних самостоятельных законов.

Одной из главных особенностей закона № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» является объединение двух баз по недвижимости – Единого государственного реестра прав на недвижимость (ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (ГКН) и создание на их основе Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Создание одного реестра, содержащего сведения о правах на недвижимость, об ограничениях и технических характеристиках, существенно упростит процедуры кадастрового учета и регистрации прав.

Вступление в силу Закона о недвижимости упрощает процесс оформления документов на недвижимость и экономит время заявителя. С 1 января 2017 г. заявители смогли получать услуги по кадастровому учету объекта и регистрации прав на него одновременно. В регистрирующий орган нужно подать одно

заявление, и одновременно в течение 10 дней будут выполнены и кадастровый учет, и регистрация прав. Если заявитель захочет получить одну из услуг Росреестра, то на регистрацию прав уйдет не более семи дней, а на кадастровый учет – не более пяти дней.

Выписка из ЕГРН с 01.01.2017 г. теперь является главным документом, подтверждающим право собственности гражданина на недвижимость

В законе о недвижимости закреплён новый объект недвижимости – машиноместо. Теперь собственники машиномест смогут регистрировать свои права на них в обычном для остальных объектов недвижимости порядке.

Ещё одно нововведение закона № 218–ФЗ – кадастровый учет и госрегистрация могут проводиться без участия правообладателя. Закон предусматривает, что сведения в ЕГРН будут вноситься, в том числе, в порядке межведомственного взаимодействия.

Однако, есть моменты, которые станут сложнее с введением № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Значительно увеличен перечень оснований для приостановления осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав. В статье 26 Закона о недвижимости закреплено 55 оснований. При этом вызывает опасение возможность «широкого» применения такого основания приостановления осуществления кадастрового учета и регистрации прав, как непредставление (непоступление) документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам (подп. 5 п. 1).

Можно получить отказ по причине непредставления в Росреестр информации по межведомственным запросам не из-за отсутствия сведений как таковых, а из-за того, что уполномоченный орган не представил соответствующих сведений в установленный законом срок.

Вместе с тем Законом о недвижимости предусмотрено, что в случае если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, то в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается, то есть получается, что увеличивается и перечень оснований для отказа.

1. Сроки регистрационных действий сокращены, а сроки для при – остановки увеличены. Сроки приостановления осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав составят:

три месяца – по решению государственного регистратора (за исключением отдельных оснований, для которых предусмотрены иные сроки приостановления);

шесть месяцев – по инициативе заявителя. При этом в Законе о недвижимости уточнено, что по заявлению приостановление возможно только один раз.

В настоящее время государственная регистрация прав по решению государственного регистратора может быть приостановлена на один месяц, а по инициативе заявителя – на три месяца.

2. Действующий в настоящее время закон не предусматривает условий, при которых документы у заявителя не будут приняты. Закон о недвижимости закрепляет причину, по которой в приеме документов могут отказать. Такой причиной является невозможность установить либо подтвердить личность заявителя.

3. Закон о недвижимости предусматривает, что если пакет документов отправляется по почте, то все документы из данного пакета должны быть заверены у нотариуса, иначе заявление не будет рассмотрено. На сегодняшний момент нужно заверить у нотариуса только подпись гражданина на заявлении.

4. Нет гарантий неприкосновенности зарегистрированного права: нужно прекратить практику истребования у добросовестного владельца (приобретателя) во всех случаях, а пострадавшей стороне только выплачивать возмещение. Наш реестр продолжает сохранять условие о том, что зарегистрированное право может быть оспорено. И получается, что оно может быть оспорено всегда. То есть нет ситуации, когда зарегистрированное право – это действительно объективно существующее неоспоримое право. То есть полагаться на него в гражданском обороте все равно нужно с оглядкой на оспоримость [1].

В Англии, например, каждый может внести запись в реестр в отношении недвижимости. Если по истечении 12 лет никто не оспорил, то право становится «вечным», «неоспоримым». Это и создает стабильность гражданского оборота.

В экономически развитых странах кадастр прошел этапы становления и развития на протяжении нескольких столетий [2]. В настоящее время эти государства имеют юридически полноценный, организационно оформленный инструмент учета и налогообложения, что является важнейшей составляющей экономической и социальной стабильности государства.

Для кадастровых систем Западной Европы в настоящее время общим является то, что они создаются преимущественно для целей налогообложения. Кадастр является справочной системой, содержащей сведения о собственности, границах, землевладельцах, элементах топографии и другие сведения.

Организация деятельности служб кадастр в разных странах формируется по принципу центральная, региональная, местная. В одних странах все функции сосредоточены в руках государства и доходы, получаемые этими службами, отчисляются в бюджет государства (Россия). В других странах функции централизуются в регионах, например, кантоны в Швейцарии, ведущие полное регулирование кадастровых служб какого-либо района. В Германии, Швейцарии, Франции создаются частные кадастровые фирмы, в которых работы выполняют лица с лицензией на выполнение кадастровых работ [3].

Наиболее развит кадастр в Швеции, Франции, Германии, Англии и Соединенных штатах Америки (США).

Согласно земельному кодексу Швеции к недвижимости относятся только земельные участки, а строения, расположенные на них, считаются принадлежностью земельного участка.

Все данные по недвижимости регистрируются и вносятся в Регистр прав, а также в Регистр недвижимости, поддерживаемый Национальной земельной

службой, областными и муниципальными земельно-кадастровым органами. Регистр недвижимости осуществляет кредитование, землеустройство, налогообложение, регистрацию, ведение сельскохозяйственной статистики, планирование городских и региональных земель и т. д.

В ведении Национальной земельной службы находятся областные кадастровые округа, которые отвечает за сбор кадастровой информации, ведение реестра недвижимости, передачу информации в центральную базу данных и информацию по недвижимости потребителям. Кроме того, областные кадастровые округа осуществляют геодезическое обеспечение, проводят геодезические и землеустроительные работы и актуализируют географические данные. Также Национальной земельной службе подконтрольны муниципальные кадастровые бюро, которые находятся в ведении местных властей [4].

Регистрация недвижимости в Швеции полностью автоматизирована, созданный банк данных переведен на электронный документооборот, что обеспечивает оперативный доступ к информации.

Муниципальные кадастровые бюро обеспечивают информацией администрацию, а также принимают участие в разработке земельной политики по охране земель, оценке недвижимости и планировании жилищного фонда.

Национальная земельная служба находится в ведении Министерства охраны окружающей природной среды и отвечает за земельно-информационную систему страны.

Представителем Скандинавской кадастровой системы также является Дания. Ведение кадастра и регистрация прав в Дании распределены между различными министерствами и ведомствами. Вопросами землеустройства и кадастра занимается Национальная служба геодезии и кадастра, которая подчиняется Министерству жилищного строительства.

В кадастровой системе содержится информация о земельных участках: площадь, наличие частной дороги, водоема и так далее.

Швейцария – ещё одна страна представительница Скандинавской кадастровой системы. Швейцария одна из первых страны мира где развивается система PLR-cadastre – публичного права ограничения на землевладение. Уже есть первые округа с имеющейся онлайн системой PLR-cadastre, запущенной в 2014 г., по всей стране PLR-cadastre планируется запустить к 2020 г.

PLR-cadastre включает в себя широкий спектр данных (планы, законодательные положения и акты, подробности о земельных участках), вся информация общедоступна, структурирована и понятна любому человеку. Данные можно запросить в любое время через местный гео-портал, а также использовать либо в цифровой либо в аналоговой форме.

Это значит, что благодаря PLR-cadastre, ранее неизбежная и сложная задача получения информации обо всех публичных правах и ограничениях, касательно определенного земельного участка из соответствующих органов теперь в прошлом [5].

Кадастр во Франции был учрежден в первой половине XIX века, в его задачи входят мероприятия связанные с – налогообложением, учетом земель,

идентификацией и описанием земельных участков, установлением землевладельцев и землепользователей и составлением кадастровых планов.

В странах с Наполеоновской кадастровой системой функция защиты прав собственности не является первостепенной, главная цель этого кадастра заключается в налогообложении и охране земель.

Функциями кадастра во Франции является также определение местоположения земельных участков и присвоение им индивидуального номера.

Информация в кадастр поступает из актов, составляемых нотариусами, а также из документов о межевании, материалов налоговой инспекции, данных об ипотечном займе и сведений, предоставляемых собственники в связи с изменениями недвижимого имущества.

Земельная политика во Франции реализуется через земельную документацию: генеральные планы, районные планы и муниципальные планы, которые составляются на срок 15–25 лет. Муниципальные планы (местные) составляются на территорию 1 коммуны на срок 5–15 лет. В основе создания любых планов лежит зонирование территории на зоны сельскохозяйственного использования, лесного использования, застроенной территории и др. Все планы утверждаются после их обнародования и одобрения обществом.

Кадастровые планы во Франции не несут ни какой защиты юридических прав, границы обозначенные на карте не всегда совпадают с реальными границами. Поэтому всю информацию нужно запрашивать в местном кадастровом управлении либо в мэрии, и согласно указу № 2012–59 от 18 января 2012 года «Любой человек может получить точную информацию, при необходимости в электронном виде, в отношении зданий, расположенных на территории муниципалитета, или района на территории Парижа, Лиона и Марселя, на которые, лицо, указанное в заявке имеет право. Можно получить такие сведения как: кадастровый номер, адрес или, в случае необходимости, другие элементы идентификации – размер кадастрового участка, стоимость аренды здания, а также имена и адреса владельцев прав на эти здания» [6].

Главный орган регулирования земельно-кадастровых работ расположен в Париже, это Генеральная дирекция налоговых служб, налоговых и земельных операций, ей подчиняются отдельные дирекции налоговых служб, подразделениями которых служат земельные отделы, службы налогообложения, налоговые центры и земельно-кадастровые информационные центры. Эти подразделения ведают реестрами дел совместно с Министерством финансов и Министерством Юстиций.

Кадастровая, геодезическая и картографическая система в Германии начала свою деятельность в XIX веке. Первоочередной задачей кадастровых служб являлось определение, установление и регистрация границ частной и общественной собственности.

В Германии ведение кадастра основывается на законе земли Гессен «О кадастре недвижимости и геодезической съемке» от 2 октября 1992 г. Этот закон определяет пути создания и правила ведения земельного кадастра, а также задачи геодезической съемки. Немецкая кадастровая система состоит из двух

тесно взаимосвязанных частей: поземельной книги (Grundbuch) и кадастра недвижимости (Cadastre).

Поземельная книга включает описание правовых условий владения земельными участками с позиции права. В поземельную книгу не включаются земельные участки, не находящиеся в обороте, но в обязательном порядке вносятся записи при приобретении прав на земельный участок (данные о договоре купли-продажи, площадь в га., права). Все земельные участки, за исключением земель государственной и федеральной собственности, обязательно регистрируются. Благодаря тому, что в поземельную книгу вносят все регистрируемые права собственности, обеспечивается надежный правовой режим. Различают следующие виды прав на земельный участок:

- собственность;
- совместная собственность;
- наследственное право;
- услуга (право прохода, обременение)
- пользование (разрешение на извлечение пользы из земельного участка, не являясь его собственником);
- ипотека (право залога);
- право продажи;
- право коммуникаций;
- квартирная собственность (собственность на квартиру + совместная собственность на ЗУ).

Данные поземельной книги являются юридически верными, и они могут служить основой для принятия различных правовых и экономических решений. Уполномоченным органом по ведению поземельной книги является Поземельное управление при участковом суде (суд низшей инстанции в Германии). Поземельная книга и кадастр недвижимости имеют разные назначения, поземельная книга обеспечивала гарантию прав собственности на землю, а кадастр недвижимости служит для целей налогообложения. Исторически они возникли отдельно друг от друга, но с возникновением Устава поземельной книги появилась связь между этими реестрами. Согласно уставу кадастр недвижимости создается как государственный реестр, и кадастровые данные подлежат обязательному внесению в поземельную книгу. Сохранение связи между этими двумя реестрами обеспечивает распоряжение министра юстиции «О сохранении соответствия между поземельной книгой и кадастром недвижимости».

Кадастр недвижимости состоит из кадастровой картотеки и кадастровых книг. В кадастровой картотеке на карточках отражены земельные участки, включая здания, в едином масштабе. Земельные участки и здания кратко описаны в кадастровых книгах. Кадастр недвижимости содержит данные об использовании земельного участка, его доходности и отграничении его от земель, используемых в сельскохозяйственных целях и в качестве садово-огородных участков, включая результаты оценки состояния почвы. Кадастр недвижимости в обязательном порядке содержит сведения о форме, размерах и местоположении земельного участка.

Все изменения, касающиеся земельных участков, в обязательном порядке вносятся в государственный реестр земель и нотариально подтверждаются.

Нотариус удостоверяет все договоры в отношении объектов недвижимости, кроме этого на него возложена обязанность уведомить приобретателя недвижимости о всей информации содержащейся в поземельной книге. На каждого нотариуса в Германии в год приходится в среднем 3000 дел.

Нотариусы и инженеры-геодезисты несут большую ответственность за совершенные ими действия, поэтому кадастр недвижимости в Германии наполнен достоверными и качественными сведениями, здесь обеспечена правомерность и безопасность сделок с недвижимым имуществом, гарантия прав граждан и эффективность системы налогообложения [7].

Одним из представителей Английской кадастровой системы является Великобритания. Особенностью кадастровой системы этой страны является то, что функции разделены на три ветви (службы). Первая служба выполняет съемку, вторая – картографические работы, а третья осуществляет регистрацию вещных прав на земельные участки и учет информации о земле.

В Великобритании регистрацию прав на землю и недвижимость выполняет Королевская земельная регистрационная палата на бумажных носителях, за исключением свидетельства о владении, которое подготавливается в электронном виде. По итогам регистрации прав выдается свидетельство каждому собственнику или залогодателю. Свидетельство содержит официальный план, подготовленный сотрудником регистрационной палаты, на котором нанесен размер собственности, а также связанные с ней права и обременения. Свидетельство служит доказательством права собственности на землю.

За рациональным использованием сельскохозяйственных земель, их классификацией и состоянием следит Министерство сельского хозяйства, а за землями других категорий – Министерство по защите окружающей природной среды, транспорту и регионам.

Еще одной особенностью кадастра в Англии является наличие границ, которые существуют с давних пор, когда еще не было документального подтверждения, такие границы называются «границы общего характера».

В Канаде существует два типа системы регистрации земли и недвижимости. Первый тип это регистрация по системе Торренса, гарантирующая от имени государства собственнику права на землю. Данная система работает следующим образом: заинтересованное лицо подает заявление на регистрацию земли, план земельного участка и документы о правах и обременениях на участке, в период от одного месяца до трех лет проводится оповещение лиц, имеющих отношение к регистрируемому участку, после чего производится запись о регистрации. При наличии разногласий с заинтересованными лицами, регистрацию приостанавливают и рассматривают в суде.

Второй тип – это непосредственная регистрация с общественным уведомлением.

В Норвегии управление земельными ресурсами осуществляется при помощи двух реестров: поземельной книги и кадастра. Поземельная книга основана

на деятельности судов, каждый из которых прикреплен к трем или четырем районам. Кадастр содержит сведения о 435-ти муниципальных образованиях.

В Норвегии также, как и во Франции, избегают деления земельных участков, поэтому продажа фермерских хозяйств регулируется «Законом о концессиях», «Законом о совместном владении», «Законом о налогообложении».

В США вся территория разделена на участки (квадраты) со сторонами 6 миль. Каждый участок имеет свое уникальное наименование, кадастровый номер и более 480-ти характеристик, переведенные в цифровую форму. Землеустроительное бюро осуществляет кадастровые съемки и веден архивы земельно-информационных систем.

В каждом штате ведется своя земельно-кадастровая система и регистрационная система. В одних штатах ведутся карты, содержащие данные о земельных участках, автомобильных и железных дорогах, объектах гидрографии, в других имеются атрибутивные данные [3].

Австралия является представителем английской кадастровой системы, однако кадастр этой страны несколько отличается от других стран. Главным отличием является то, что здесь производится кадастровая съемка отдельных земельных участков для индивидуальных собственников, а не всей территории.

В каждом из штатов Австралии есть своя специфическая особенность, хотя в общем кадастр един на всей территории страны. Ведение кадастра осуществляет государственный кадастровый орган, кроме того в каждом штате создается свое кадастровое управление, которое подчиняется государственный кадастровый орган.

В отличие от других стран, где система работает по принципу от общего к частному, т. е. от всех территории к отдельным земельным участкам, в Австралии кадастровая система работает наоборот, от частного к общему. То есть, прежде чем создать систему всего штата, нужно объединить все земельные участки в единое целое [4].

В табл. 1 и 2 представлены данные по налоговой ставке на землю и недвижимость в зарубежных странах и России [8].

Характеристика налога на землю

Страна	Характеристика налога на землю	Пример
Россия	Земельный налог к выплате = КЦ *НС, где КЦ – кадастровая цена земельного участка; НС – ставка налогового платежа в процентах (0.3 %)	Налог= 112 560,00 руб *0.3 % = 3 376 рублей
Германия	Сначала налоговая инспекция определяет универсальную стоимость земельного участка в зависимости от нескольких факторов, в том числе местоположения. Затем определяется налогооблагаемая стоимость участка – для этого универсальная стоимость умножается на коэффициент, установленный налоговой службой. Далее полученная сумма умножается на «повышающий» коэффициент города, в котором расположена недвижимость. И вот тогда получается сумма налога на конкретный объект. В Германии запрещено продавать землю после покупки в течение 20 лет. Вся разница возросшей цены земли при продаже по сравнению с ценой при покупке идет в пользу государства, т. к. она считается незаработанным доходом.	В Берлине (коэффициент – 8,1) налог составляет более 550 евро в год, в более мелких городах сумма гораздо меньше. В среднем содержание квартиры требует в Германии около 1,5 тыс. евро в год, дома — до 3,5 тыс. евро.
Франция	Кадастровый доход равен 80 % кадастровой арендной стоимости участка. Налог на недвижимость во Франции 6–7 % от цены вторичного жилья и 2–3 % от первичного. Во Франции два налога: налог на недвижимость и налог на проживание.	Со вторичного жилья стоимостью 180 тыс. евро налог составит 10 800 евро. в пригороде Парижа, где есть предприятия, у владельца недвижимости площадью 100 м ² , рыночная стоимость которой – 500 000 евро, в год уходит 800 евро на налог на недвижимость и столько же на налог на проживание. Другой пример: в пригороде Парижа, где нет предприятий, собственник жилья (100 м ² , 180 000 евро) платит 850 евро в год за налог на недвижимость и 900 евро за налог на проживание.
Швеция	Ставка налоговой нагрузки измеряется по мере увеличения капитала. Землевладельцы с капиталом до 400 тысяч крон от этого налога освобождаются, 400–600 тыс. крон платят 2 %, 600–800 тыс. крон – 4 %, 800–2000 тыс. крон – 6 %, свыше 2 млн – 8 %.	
США	Налог на недвижимость в Соединенных Штатах выплачивается владель-	Налог на квартиру (рыночная цена примерно \$

	<p>цем дома или земельного участка в том округе, где располагается собственность. В каждом штате применяются свои ставки налогов, но в основном они колеблются в районе 1 % от оценочной стоимости имущества. Оценка домов и имущества обычно осуществляется каждые три года чиновником округа. Оплата производится один-два раза в год в зависимости от округа.</p>	<p>1,8 млн, 2 спальни, 2 ванны) составляет \$ 860 в месяц Оплата по содержанию дома варьируется от \$ 600 до \$ 2 тыс. в зависимости от того, какими дополнительными услугами в нем можно воспользоваться.</p>
Великобритания	<p>В Соединенном Королевстве как такового налога на недвижимость нет, однако при переоформлении прав собственности на имя нового владельца приходится платить довольно большую сумму.</p>	

Таблица 2

Сравнение налогов на недвижимость в разных странах мира и России

Страна	Покупка недвижимости	Регистрация недвижимости	НДС на новую недвижимость	Ежегодный налог на недвижимость	Прирост капитала	Наследство и дарение	Подходный налог для физ. лиц	Доходы юр. лиц
Россия	–	2000 (ф. л) 22000 (ю. л)	–	КЦ *СН	–	–	13 %	20 %
Великобритания	0–15 %	0,04–0,15 %	–	200–2 500 £	18–28 %	0–40 %	20–45 %	23 %
Германия	3,5–6,5 %	1,5%	–	0,35 от оцен. стоим. умнож. на коэфф. (от 4,40 до 8,10)	15 %	До 50 %	0–45 %	15 %
США	–	0,2–0,5 %	–	1 %	20 %	18–40 %	10–39,6 %	15–39 %
Франция	2–7,7 %	–	20 %	Условная аренд. плата за 0,5–1,5 месяца	48,8 %	5–60 %	0–49 %	15–75 %
Швеция	1 %	1,5 % от кад. стоимости	25 %	250–300 евро год	30 %	0 %	До 55 %	22 %

Земельный налог представляет собой своеобразную форму финансовых отношений между собственником земли и государством. Земельный налог это один из главнейших способов повышения экономической эффективности агропромышленных компаний, его необходимо устанавливать соразмерно доходу, экономически и экологически обоснованным. Зарубежный опыт подтверждает вывод о том, что налоговое регулирование становится эффективным тогда, когда земельный налог приобретает объективную экологическую направленность.

Таким образом, проведенный анализ позволяет сделать вывод, что земельный налог, представляющий собой определенный итог ведения кадастровых систем, является одним из основных способов повышения экономической эффективности использования земель, а его величина играет роль индикатора уровня развития национальных кадастров.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. The cadastre and cadastral survey [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://landadmin.co.uk/documents/Simpson-1976-LLR-Ch7-Cadastre-and-Cadastral-Survey.pdf>.
3. Ильина О. В. Особенности кадастровых систем зарубежных стран // Материалы 58 научно-технической конференции. – ТГАСУ, 2013. – 523 с.
4. The Swiss Cadastral System: a basis for security and prosperity [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <file:///C:/Users/Inferno/AppData/Local/Temp/Broschuere-AV-en.pdf>.
5. Никонов П. Н., Журавский Н. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. Аналитический обзор. – СПб, 2006. – 110 с.
6. The Cadastre of Public-law Restrictions on Landownership (PLR-cadastre) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <file:///C:/Users/Inferno/AppData/Local/Temp/Broschuere-OEREB-Kataster-en1.pdf>
7. Митрофанова Н. О., Омельченко К. А. О ведении кадастра недвижимости в Германии // Вестник СГГА. – 2014. – Вып. 4 (28). – С 72–79.
8. Налоги на недвижимость в разных странах мира [Электронный ресурс]. – Режим доступа : https://www.liveinternet.ru/users/wolfleo/post353893480?aid_refresh=yes.

© А. В. Ершов, К. Ю. Кузьмина, Т. Б. Шакирова, 2018