

УДК 349.4

*Н. Н. Симачкова, Е. В. Зарубина, Н. Б. Фатеева, Л. Н. Петрова*ФГБОУ ВО «Уральский государственный аграрный университет», Екатеринбург,
e-mail: nikolina73@yandex.ru**К ПРОБЛЕМЕ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА****Ключевые слова:** недвижимость, стоимость, земельный участок, рыночная и кадастровая стоимость, правовое регулирование.

В данной статье раскрываются понятия: кадастровой стоимости земельного участка, особенности объекта права, которые отличают его от других и формируют специфику. Дается характеристика рыночной и кадастровой стоимости земельных участков, обозначены принципы оценки объекта недвижимости.

Дается правовая оценка регулированию кадастровой оценочной деятельности в Российской Федерации, которая осуществляется посредством различных нормативных правовых актов, в том числе международных договоров, федеральных законов, а также ряда подзаконных нормативных правовых актов. Обозначен круг проблем, которые являются основанием для возникновения неправильной кадастровой оценки и, как следствие, многочисленных судебных споров об оспаривании такой оценки.

Исследователи останавливаются на анализе проблем, возникающих при завышении или занижении стоимости земельного участка, которая негативно отражается на интересах собственника, например, в случае принудительного изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд с компенсацией в размере рыночной стоимости.

N. N. Simachkova, E. V. Zarubina, N. B. Fateeva, L. N. Petrova

Ural State agrarian University, Yekaterinburg, Russia

TO THE PROBLEM OF ASSESSING THE CADASTRAL VALUE OF LAND**Keywords:** real estate, value, plot, market and cadastral value, legal regulation, law enforcement.

This article describes the concept: the cadastral value of the land, the features of the object of law, which distinguish it from others and form the specifics. The characteristic of the market and cadastral value of land plots is given, the principles of evaluation of the property are indicated.

The legal assessment of the regulation of cadastral valuation activity in the Russian Federation, which is carried out through various regulatory legal acts, including international treaties, Federal laws, as well as a number of subordinate regulatory legal acts. The circle of problems which are the basis for occurrence of the wrong cadastral assessment and, as a result, numerous judicial disputes on challenge of such assessment is designated.

The researchers focus on the analysis of problems arising from the overestimation or underestimation of the value of land, which negatively affects the interests of the owner, for example, in the case of forced seizure of land for state and municipal needs with compensation in the amount of market value.

Проблема приобретения в собственность земельных участков является наиболее востребованной и актуальной, так как практически каждый житель страны владеет тем или иным земельным участком или имеет желание его приобрести. В России буквально каждый год проходят различные реформы, связанные с владением земельных участков. Так как политическая и экономическая ситуация в стране довольно не стабильная. Множество людей столкнулись с проблемой оформления документации необходимой для владения приобретенного ими земельного участка.

Стали возникать межевые споры, которые невозможно разрешить из-за отсутствия в земельном кадастре сведений о местоположении на местности гра-

ниц, разделяющих смежные земельные участки. Все это создало предпосылку для возникновения необходимости зафиксировать границы земельных участков в земельном кадастре. Появилась потребность в правовом регулировании земельных отношений между владельцами земельных участков и государством. Существуют различные государственные органы, отвечающие за распределение земельных участков, и их целесообразным использованием владельцами такие как: Министерство природы Российской Федерации, Федеральная служба кадастра объектов недвижимости, Министерство сельского хозяйства РФ, Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом

Право на земельный участок возникает на основании, предусмотренным Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ и федеральными законами. Имеется ряд юридических и кадастровых мероприятий необходимых для регистрации прав на земельный участок, а также для проведения различного рода сделок с данным участком. Одним из таких обязательных мероприятий в соответствии со ст. 45.1 ФЗ №447 является постановка земельного участка на кадастровый учет. Только после межевания и постановки земельного участка на кадастровый учет, у органов государственной власти появляется полная и точная информация о нём.

Большая часть населения Российской Федерации, столкнулась с проблемой постановки на кадастровый учет земельных участков, будь то вновь приобретенные участки или уже ранее полученные, но не учтенные в Государственном кадастре недвижимости. Так же Распоряжением РФ №2236-р о повышении качества услуг в сфере кадастрового учёта и обязательном межевании, которое было предложено и принято ещё в 2012 году, собственников земельных участков вынудили до 2018 г. провести обязательные процедуры определения границ участков. Если не выполнить данные требования – с марта 2018 года распоряжаться по праву с участками, в том числе проводить различные сделки (продажа, дарение), в документации которых не будет отметок о границах, будет невозможно.

В связи с этим вопрос постановки на кадастровый учёт земельных участков приобрел особенное значение для людей владеющих, но не оформивших должным образом границы своего земельного участка.

В условиях современной рыночной системы актуален вопрос проведения государственной кадастровой оценки земельных участков в России. В соответствии с законодательными изменениями, внесенными в Налоговый кодекс в 2015 году, кадастровая стоимость недвижимого имущества определяется как налогооблагаемая база.

Любая недвижимость в России имеет свою стоимость. Стоит провести различие между понятиями «земля» и «участок».

При оценке земельного участка учитывается определенная демаркированная территория с определенными границами. В соответствии с российским законодательством оценка земли является сложной процедурой. Сложность заключается в специфике местности. Она имеет другое назначение и потенциальную полезность. В то же время считается, что стоимость самого земельного участка имеет ценность, а возведенные на нем здания считаются улучшением этой стоимости в качестве вклада в него. Кроме того, все здания имеют определенный срок годности, а сам участок не ограничен по времени своей полезностью.

Земельный участок может быть оценен, если он имеет определенные фиксированные границы и статус. Все основные характеристики земельного участка фиксируются в государственном кадастре и в правоустанавливающих документах на него.

Существует рыночная и кадастровая стоимость объекта. Кадастровая стоимость представляет собой массовую оценку земель по аналогичным объектам и расположению. Рыночная стоимость представляет собой единую оценку конкретного демаркированного участка с учетом всех его индивидуальных особенностей.

Кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, определяемая в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в результате проведения государственной кадастровой оценки [3].

Правовое регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляется посредством различных нормативных правовых актов, в том числе международных договоров, к которым присоединилась Российская Федерация, федеральных законов, а также ряда подзаконных нормативных правовых актов. Примером международного договора является Европейская конвенция о защите прав человека и основных свобод и Протокол № 1 [1], а также ст. 65 и ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации определены принципы и особенности оценки земель [2]. С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон №237-ФЗ «О государственной кадастровой экспертизе» (далее –

Федеральный закон №237-ФЗ) от 03 июля 2016 года, предусматривающий новый порядок проведения государственной кадастровой оценки [4].

В соответствии с законом были приняты подзаконные акты, необходимые для проведения кадастровой оценки, в том числе Методические указания по проведению государственной кадастровой оценки [5].

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законодательством, осуществляется в соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель. Кроме того, используются ведомственные правовые акты, в том числе утверждающие Порядок рассмотрения декларирования характеристик недвижимого имущества, в том числе его форму, Порядок формирования и предоставления перечня недвижимого имущества, подлежащего государственной кадастровой оценке и др.

Кадастровая оценка земель в населенных пунктах производится на основе статистических данных о рыночных ценах на объекты недвижимости. Кроме того, он должен учитывать особенности месторасположения участка, его рентабельность и другие ценовые факторы. В то же время, процедура оценки земельных участков осложняется поиском источников указанной информации.

Это требует открытого процесса публикации информации о заключенных сделках с объектами недвижимости, которая в настоящий момент заменяет информацию Росреестра.

Таким образом, показатели, учитываемые при оценке земли, очень ограничены, что, в конечном счете, затрагивает интересы собственников.

Учитывая недостатки методологической базы кадастровой оценки и невозможности ее модернизации на уровне субъекта Российской Федерации, так как система оценки должна быть общенациональной, органами государственной власти и местного самоуправления в различных субъектах Российской Федерации, решить эту проблему собственными силами.

Количество споров о кадастровой оценке растет. По данным Росреестра число полученных заявлений о пересмотре величины кадастровой стоимости с 2016 до 2017 г. увеличилось в два раза, т.е. до 11 тысяч споров.

В 2017 году в большинстве случаев (58%) споры (оспаривание кадастровой оценки, определение рыночной стоимости) были разрешены в пользу заявителя, а кадастровая стоимость объектов снизилась на 27%. В связи с чем налоговые сборы в муниципальные бюджеты снизились на 24,5 млрд руб. [7].

А за период с 01.01.2018 по 30.09.2018 только в судах инициировано 11239 споров о величине, внесенной в государственный кадастр недвижимости (ГКН) кадастровой стоимости (КС) в отношении 21 167 объектов недвижимости [6].

В связи с объективной важностью ее правильной реализации, процедура кадастровой оценки требует тщательного изучения и разработки методов ее реализации, адекватных требованиям современного рынка. Однако очевидно, что существует проблема в практическом смысле, которую можно рассматривать под несколькими углами зрения.

Во-первых, завышение стоимости земельного участка негативно скажется на налогоплательщиках, поскольку земельный налог рассчитывается как процент от кадастровой стоимости земли. Во-вторых, заниженная стоимость земельного участка может также негативно отразиться на интересах собственника, например, в случае принудительного изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд с компенсацией в размере рыночной стоимости.

Таким образом, законодательство об оценке земельных участков в Российской Федерации отличается разнообразием и динамичностью. Тем не менее, существующие проблемы с кадастровой оценкой должны быть решены в соответствии с действующим законодательством и нормативной базой. Решение этой проблемы заключается в досудебном и судебном разрешении споров. Данная мера, как часть других мер по совершенствованию нормативной базы, облегчает процедуру оспаривания результатов кадастровой оценки земельных участков.

Библиографический список

1. Конвенция о защите прав человека и основных свобод (Заключена в г. Риме 04.11.1950) (с изм. от 13.05.2004) // Бюллетень международных договоров. 2001. № 3.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Российская газета. № 211-212. 30.10.2001.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // Собрание законодательства РФ. № 31. 03.08.1998. ст. 3824.
4. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке» // Российская газета. № 146. 06.07.2016.
5. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (ред. от 09.08.2018) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 № 46860) // Официальный интернет-портал правовой информации» [Электронный ресурс]. Режим доступа: www.pravo.gov.ru. 30 мая 2017 г.
6. Итоговый доклад «Итоги деятельности за 2017 год, задачи на 2018 год» [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://rosreestr.ru/upload/iblock/5ef/bukletrr-v-tsifrakh-2017_itog.pdf (дата обращения: 02.04.2019).
7. Шульцева С.М. Анализ увеличения количества споров о результатах определения кадастровой стоимости // Молодой ученый. 2019. № 3. С. 306–309.