

***ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (НА ПРИМЕРЕ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ)***

Гурьева Е.А.

студентка,

Тамбовский государственный технический университет,

Тамбов, Россия

Аннотация

В статье поднимается проблема переоценки кадастровой стоимости земельных участков на примере Тамбовской области. Несмотря на критику, методика кадастровой оценки земли не претерпела практически никаких изменений. Изучив методологию оценки земель в развитии — с момента возникновения до современного состояния — можно с уверенностью утверждать, что к 2015 году в Российской Федерации сложились обоснованные предпосылки для разработки новых методологических подходов к оценке земель. Сложность данной задачи состоит в определении кадастровой стоимости обуславливается большим количеством факторов, влияющих на оценку, их зависимости между собой, достаточной динамичностью рынка недвижимости, что подразумевает высокую скорость изменения значения параметров оценки с течением времени, а также, масштабами оценки. Кроме этого, массовость государственной кадастровой оценки без учета индивидуального подхода к каждому объекту недвижимости породила на сегодня большое количество ошибок при ее определении. Сложность задачи, ее географический масштаб, а также

применение массовых методов оценки, породила на сегодня большое количество ошибок при ее определении.

Ключевые слова: земельный участок, кадастровая стоимость, нормативная цена земли, государственная кадастровая оценка земель, рыночная стоимость, методика кадастровой оценки земли, земельный налог.

***THE PROBLEM OF REVALUATION OF THE CADASTRAL VALUE OF LAND
(ON THE EXAMPLE OF TAMBOV REGION)***

Guryeva E.A.

student,

Tambov State Technical University,

Tambov, Russia

Annotation

The article raises the problem of the revaluation of the cadastral value of land in the Tambov region. Despite criticism, the methodology of cadastral valuation of the land has not undergone almost no changes. Having studied the methodology of assessment of land development — from inception to current state — it's safe to say that by 2015 the Russian Federation has developed a reasonable background to the development of new methodological approaches to the assessment of land. The complexity of this task is to define the cadastral value is due to the large number of factors influencing the evaluation of, their dependencies among themselves sufficient dynamic real estate market, which implies a high rate of change of the values of the parameters estimates over time, and the scope of evaluation. In addition, the mass of the state cadastral assessment without taking into account individual approach to each object of real estate have created today a large number of errors in its definition. The complexity of

the problem, its geographic scale, as well as the use of mass valuation techniques and spawned today a large number of errors in its definition.

Keywords: the land, cadastral value, the normative price of land, the state cadastral evaluation of land, market value, methods of cadastral valuation of land, land tax.

Развитие города в зависимости от качества земельных ресурсов является одним из важнейших вопросов, так как город является интенсивно развивающейся территорией, на которой сосредоточены основные процессы жизнедеятельности человека, множество объектов земельно-имущественного комплекса различного функционального назначения. Для успешного функционирования любой городской территории необходимо учитывать все основные свойства и качества каждого конкретного земельного участка с целью разумного его использования, без нарушения природно-экологического равновесия. Любые характеристики, свойства и качество земельных участков оказывают влияния как на эффективность выбранных направлений развития города, так и на эффективность использования отдельных земельных участков [16].

Важно понимать, что кадастровая стоимость земельного участка есть рыночная стоимость, определяемая методами массовой оценки, то есть оценивается группа схожих объектов по некому общему принципу без учета их индивидуальных характеристик. В основном, такой подход преследует фискальную цель (налогообложение), что в итоге приводит к тому, что кадастровая стоимость земельных участков завышена в разы и сильно отличается от реальной рыночной стоимости того же объекта оценки. Получается, что чем выше кадастровая стоимость, тем выше будет земельный налог и арендные платежи.

Собственник и арендатор земли заинтересован в том, чтобы кадастровая стоимость его земельного участка была как можно ниже, т.к. на ее основе исчисляется плата за землю. Земельный налог исчисляется из двух основных

параметров: кадастровая стоимость земельного участка и ставка налога для земельного участка в процентах от кадастровой стоимости земельного участка. Местные органы власти устанавливают ставки земельного налога, которые являются экономически обоснованными. Например, в г. Екатеринбурге на 2016 год ставка земельного налога для земельных участков, занятых индивидуальными жилыми домами составляет 0,13% от кадастровой стоимости, а ставка земельного налога для участков, занятых под объектами торговли и общественно-деловой застройкой, составляет 1,50% от кадастровой стоимости [10]. Это объясняется тем, что участки, размещенные под индивидуальными жилыми домами, удовлетворяют частные потребности собственника и никакого дохода ему не приносят, в отличие от объектов торговли и общественно-деловой застройки, которые являются коммерческими и приносят его владельцу значительный доход. Также налоговая ставка не может быть равна нулю, вследствие чего нарушается принцип платного использования земли. Подобная ситуация обстоит и с арендной платой.

По г. Москве налоговые ставки на земельные участки, занятые индивидуальными жилыми домами, а также на земельные участки, занятые под объектами торговли и общественно-деловой застройкой составляют 0,1% и 1,50% соответственно [9].

В г. Тамбове в 2016 году установлена налоговая ставка равная 0,3% в отношении земельных участков: отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства; занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных для жилищного строительства; приобретенных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства; ограниченных в обороте в

соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд. Налоговая ставка земельного налога в отношении прочих земельных участков установлена в размере 1,5% [11].

Подп. 1 п. 2 ст. 406 Налогового Кодекса РФ определяет, что налоговая ставка земельного налога в размере 0,1 процента устанавливается в отношении жилых домов, жилых помещений. Однако п. 3 ст. 406 НК РФ предусмотрено право представительных органов муниципальных образований уменьшить до нуля либо увеличить, но не более чем в три раза нормативными правовыми актами ставки земельного налога [2]. Таким образом, можно сделать вывод о том, что налоговая ставка земельного налога на земельные участки, занятые индивидуальными жилыми домами в Тамбовской области завышена по сравнению с г. Екатеринбургом и г. Москвой, но не превышает пределов, установленных налоговым законодательством [18].

Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земельных участков является весьма актуальной разновидностью земельных споров. Это обусловлено тем, что использование земли в Российской Федерации является платным, а установление кадастровой стоимости является своеобразной реализацией принципа платности, поскольку ее размер напрямую влияет на размер земельного налога и арендных платежей, а также выкупной стоимости земли. Формируя справедливую кадастровую стоимость земельных участков и справедливую налоговую нагрузку на их собственников и арендаторов, формируется процесс наиболее эффективного землепользования.

Еще землевладельцы Древней Руси предпринимали первые попытки оценить объективные свойства земли, которые знали из повседневного опыта, что земли, различные по своим внешним признакам, обладают различным плодородием. Большая потребность в изучении почв России по их качеству и уровню плодородия возникла после отмены крепостного права. В середине 20-х годов Правительством РСФСР была предусмотрена необходимость проведения земельного кадастра, реализация которого предполагала

разработать подробные правила о сравнительной оценке земель, а также произвести опыт предварительного кадастра земель при землеустройстве. Первостепенной задачей государственного земельного кадастра в то время являлось изучение и учет количества и качества земельных ресурсов страны в целом. По мере усложнения целей управления возникла потребность экономической оценки земель. Экономическая оценка земель предполагала расчет их стоимости, т.е. определение потенциальной ценности земель в денежном выражении [14]. Таким образом, впервые основные принципиальные положения экономической оценки земли в РСФСР были определены в Общесоюзной методике оценки земли в 1976 г [19].

С принятием Закона «О плате за землю» в 1991 г. было точно определено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Следовательно, собственники земли, землевладельцы и землепользователи должны были своевременно уплачивать земельный налог. Налогооблагаемой базой земельного налога была площадь земельного участка, а ставка налога устанавливалась в твердой сумме с единицы площади на основе «нормативной цены земли». Обратившись к законодательству, мы можем определить понятие нормативной цены земли, как «показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости» [6].

На смену нормативной оценки земли пришла кадастровая оценка земельных участков, на основании которой определялась кадастровая стоимость земельных участков. Закон под кадастровой стоимостью земельного участка понимает стоимость, установленную в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах кадастровой стоимости в суде или комиссии, специально созданной для разбирательства подобных споров []. В соответствии с принятым в 1998 году Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель

правительство постановило провести государственную кадастровую оценку всех категорий земель на территории Российской Федерации в период 1999–2001 гг. Таким образом, кадастровая оценка земель стала служить базой для исчисления земельного налога.

Государственная кадастровая оценка земель на территории Российской Федерации начала проводиться с 2000 года. За прошедшие 15 лет было проведено два тура кадастровой оценки земель населенных пунктов. Первый тур был проведен на территории всех субъектов Российской Федерации в 2000–2005 годах, второй тур государственной кадастровой оценки земель начался на территории Российской Федерации в 2007 году и должен быть закончен к 2018 году. Работы по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в 2007 году проводились в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39. Технология работ предусматривала проведение государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в разрезе 17 видов разрешенного использования (14 видам разрешенного использования по методике 2002 г.) [14]. С 1 января 2017 года вступил в силу новый Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» и распространяется только на кадастровые оценки, проводимые после этой даты. Согласно указанному законопроекту с 1 января 2017 по 1 января 2020 установлен переходный период: в эти три года кадастровые оценки в субъектах РФ могут проводиться как по старым, так и по новым правилам [5]. Однако 22 июня 2016 года в третьем чтении был принят Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (законопроект № 985767-6) [20], который согласно ст. 18 предусматривает приостановку проведения кадастровой оценки по правилам Федерального закона «Об оценочной деятельности» на неопределенный срок.

В настоящее время кадастровая стоимость определяется один раз на период 3-5 лет, за исключением городов федерального значения (Москва,

Санкт-Петербург и Севастополь, где переоценка происходит один раз в течение 2-5 лет) и является массовой, в то время как рыночная стоимость – определяется на конкретную дату и учитывает индивидуальные особенности каждого объекта оценки. В связи с такой периодичностью определения кадастровой стоимости возникает проблема соответствия рыночной и кадастровой стоимости земельных участков. Исходя из этого, наблюдается парадокс – завышенная кадастровая стоимость, определенная методами массовой оценки и не учитывающая индивидуальных параметров объекта оценки оспаривается с целью замены на рыночную стоимость, которая, в свою очередь, определяется для конкретного объекта недвижимости и учитывает все индивидуальные характеристики земельного участка.

Необходимо, чтобы рассчитанная кадастровая стоимость земельного участка была максимально приближена к рыночной стоимости, которая постоянно меняется во времени. Некоторые авторы считают, что для этого на территории России следует проводить кадастровую переоценку 1 раз в 2- 3 года. Уменьшить этот срок до 1-2 лет не представляется возможным, учитывая размер территорий России [14].

На протяжении последних лет оценка рыночной стоимости земельных участков для целей пересмотра результатов определения кадастровой стоимости земельных участков является одной из самых актуальных проблем в области оценочной деятельности Российской Федерации. Большинство авторов под переоценкой кадастровой стоимости понимают пересмотр результатов определения кадастровой стоимости путем установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость [17]. Земельным законодательством предусмотрена возможность изменения кадастровой стоимости земельного участка путем установления в качестве кадастровой рыночной стоимости земельного участка (п. 3 ст.66 ЗК РФ).

В соответствии с законодательством об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в

комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссии), порядок создания и работы которой утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 [8] и в суде [1].

Круг субъектов, имеющих правовые основания к оспариванию результатов кадастровой оценки установлен статьей 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Учитывая сложившуюся практику, можно выделить следующие основания для пересмотра результатов кадастровой оценки в административном порядке, а именно в комиссиях: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости; установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, меньшей по величине на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость [21].

Комиссии созданы и функционируют при каждом управлении Росреестра по субъекту Российской Федерации. Максимально возможный срок, в течение которого лицо вправе обратиться за пересмотром в комиссию, составляет пять лет с даты, когда в государственный кадастр недвижимости были внесены оспариваемые результаты кадастровой оценки. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – Росреестра, за период 01.01.2015 - 31.12.2015 на территории Российской Федерации было рассмотрено 31 277 заявлений в отношении 64 413 объектов недвижимости в комиссиях по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости, и 5 682 заявлений в отношении 7 773 объектов недвижимости. Исходя из данных Росреестра, в отношении почти половины объектов недвижимости требования об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости удовлетворены. Управлением Росреестра по Тамбовской области за период 01.02.2014 – 31.12.2014 было рассмотрено 118 заявлений в комиссии по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости, за период 01.03.2015 – 31.12.2015 - 963 заявления, за период 01.01.2016 –

31.10.2016 комиссией рассмотрено 594 заявления. По сравнению с Воронежской областью, где за период 01.01.2016 – 27.10.2016 комиссией рассмотрено 374 заявления и Липецкой областью, где за период 01.01.2016 – 08.11.2016 комиссией рассмотрено всего 10 заявлений данный показатель является очень высоким [21].

За период с 01.01.2017 по 31.08.2017 в созданные при территориальных органах Росреестра комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости поступило 35 723 заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 76 549 объектов недвижимости.

Юридическими лицами подано 21 972 заявления, физическими лицами – 13 264 заявления, органами государственной власти – 84 заявления, органами местного самоуправления – 378 заявлений, 25 заявлений подано в Комиссии совместно юридическим и физическим лицами.

Из них 1496 заявлений подано по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, 34 202 заявления – по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в 25 заявлениях заявителями основание указано не было. Вместе с тем Комиссиями к рассмотрению принято 30 833 заявления в отношении 61 511 объектов недвижимости, отозвано заявителями – 386 заявлений, не принято к рассмотрению – 4357 заявлений. Решения о приеме либо отклонении 147 заявлений Комиссии планируют принять в будущем периоде в связи с тем, что указанные заявления поступили в Комиссии в конце рассматриваемого периода.

Следует отметить, что в подавляющем большинстве случаев заявления подаются в отношении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Споры относительно величины кадастровой стоимости объектов капитального строительства в рассматриваемом периоде значительно

меньше. Так, на рассмотрение в Комиссии поступили заявления с информацией о 45 252 земельных участках, и заявления со сведениями о 7834 зданиях, 8348 помещениях, 44 сооружениях, 33 объектах незавершенного строительства. Из общего числа заявлений, принятых Комиссиями к рассмотрению, за указанный период решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости принято в отношении 13 974 заявлений (22 265 объектов недвижимости), о невозможности изменения величины кадастровой стоимости – в отношении 12 203 заявлений (24 137 объектов недвижимости), о пересмотре кадастровой стоимости – в отношении 552 заявлений (7873 объектов недвижимости), 970 заявлений (2328 объектов недвижимости) были отозваны заявителями до принятия решения Комиссиями. Принятие решений в отношении 3134 заявлений (4908 объектов недвижимости) Комиссиями планируется в следующем отчетном периоде.

Таким образом, удовлетворяя требования о снижении кадастровой стоимости, страдают местные бюджеты, которые формируются из налогов, исчисляемых на основе кадастровой стоимости. Интересен тот факт, что в состав комиссий входят представители органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, уполномоченного федерального органа исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости и подлежащие обязательной ротации не менее чем на семьдесят пять процентов один раз в три года представители предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков [3]. По мнению Гончаровой М. Н. и Беклемышевой А. К. для решения проблемы необходимо в состав комиссии включить представителей органов местного самоуправления [14]. Нам представляется обратное, органы местного самоуправления не должны быть включены в состав комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, поскольку заинтересованы в

завышенной кадастровой стоимости, что неблагоприятно будет сказываться на физических и юридических лицах, обладающих земельными участками.

Если принятое комиссией решение не устраивает заявителя, он имеет возможность оспорить кадастровую стоимость в судебном порядке. С сентября 2015 года данная процедура должна осуществляться по правилам Кодекса административного судопроизводства РФ - в суд необходимо подавать административное исковое заявление. Кодексом установлен срок для обращения в суд с административным иском оспаривания кадастровой стоимости, срок этот составляет 5 (пять) лет с момента внесения оспариваемой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости [17]. Обращаясь в судебные органы за защитой земельных прав, связанных с установлением завышенной кадастровой стоимости физическим или юридическим лицам в доказательство обоснованности заявляемых требований к исковому заявлению необходимо приложить отчет независимого оценщика, отражающий рыночную цену оспариваемого объекта. Если же решение суда первой инстанции не устроит какую-либо из сторон, последняя вправе его обжаловать в течение одного месяца в апелляционном порядке. При рассмотрении вопроса об обоснованности жалобы и правомерности принятого судом первой инстанции решения апелляция либо оставляет его в силе, либо отменяет и выносит новое/иное решение. Изменение кадастровой стоимости при определении налоговой базы будет учитываться начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление.

За период с 01.01.2016 по 30.09.2016 в судах на территории Российской Федерации инициировано 7617 споров о величине, внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 14 242 объектов недвижимости. По указанным спорам административными ответчиками являются территориальные органы Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», в том числе филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации, органы государственной власти (органы местного самоуправления), комиссии по рассмотрению споров о результатах

определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра. На территории Российской Федерации в качестве административного ответчика за указанный период Комиссия привлекалась 181 раз. В суды с исковыми заявлениями в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости обращаются как физические и юридические лица, так и органы государственной власти (органы местного самоуправления) [21].

В целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Российской Федерации в исках в соответствии с Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации указываются следующие основания:

- установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (7282 иска);
- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки (73 иска);
- об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (262 иска) [21].

В результате рассмотрения таких споров требования истцов удовлетворены за указанный период в отношении 4570 исков, не удовлетворены – в отношении 470 исков, на конец рассматриваемого периода находится на рассмотрении 2577 исков. В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды Российской Федерации в период с 01.01.2016 по 30.09.2016, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 30.09.2016 приблизительно на 44,42 % [21].

Судебная практика Тамбовской области по вопросу оспаривания кадастровой стоимости земельных участков свидетельствует, что за период

25.02.2016-22.10.2016 зафиксировано 139 исков, что на мой взгляд является высоким показателем обращения физических и юридических лиц в суд по данному вопросу. Тамбовский областной суд удовлетворяет большую часть исков, устанавливая кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2014 года. Если сравнить судебную практику Тамбовской области с Воронежской и Липецкой областями - за тот же период зафиксировано 89 и 4 исковых заявления соответственно. Исходя из вышеприведенного, можно сделать вывод о том, что граждане и юридические лица не согласны с кадастровой стоимостью земельных участков на территории Тамбовской области, полагают ее размер завышенным, нарушающим их права как плательщиков земельного налога, что заставляет их обращаться в суд в целях переоценки земельных участков.

За почти пятнадцатилетний период использования методики кадастровой оценки земель она постоянно подвергается критике научного и оценочного сообщества. Козина М. В. полагает, что основная причина создавшегося положения заключается в выборе изначально неверной методологии установления налогооблагаемой базы по земле специалистами органов власти, отвечающих за развитие данного направления [14]. Рассмотрение методологии оценки земель позволяет сделать ряд выводов. Во-первых, изменилась основа оценки земель, первая методология оценки земель, а именно, бонитировка почв основывалась на качественной оценке земель, природных качествах земли, как наиболее объективных и надежных показателей. Экономическая (денежная) оценка земельных ресурсов базировалась на концепции дифференциальной ренты. В основе кадастровой же оценки лежит рыночная информация. Во-вторых, изменилась методика и технология проведения оценки земель, что привело к снижению роли учета природных особенностей земли. Современная методика оценки не учитывает экологические и социальные факторы при определении стоимости земель, которые являются объективными факторами качества жизни населения. Такое положение является следствием изменения целей управления земельными ресурсами, если в советское время основной

целью было рациональное использование земель, то с переходом к рыночным отношениям преобладающее значение приобрели экономические интересы. В-третьих, на современном этапе одной из основных задач процедуры оценки земель является установление обоснованной платы за землю, то есть такая оценка сегодня служит механизмом создания цивилизованной системы налогообложения.

Несмотря на критику, методика кадастровой оценки земли не претерпела практически никаких изменений. Изучив методологию оценки земель в развитии — с момента возникновения до современного состояния — можно с уверенностью утверждать, что к 2015 году в Российской Федерации сложились обоснованные предпосылки для разработки новых методологических подходов к оценке земель. Сложность данной задачи состоит в определении кадастровой стоимости обуславливается большим количеством факторов, влияющих на оценку, их зависимости между собой, достаточной динамичностью рынка недвижимости, что подразумевает высокую скорость изменения значения параметров оценки с течением времени, а также, масштабами оценки. Кроме этого, массовость государственной кадастровой оценки без учета индивидуального подхода к каждому объекту недвижимости породила на сегодня большое количество ошибок при ее определении. Сложность задачи, ее географический масштаб, а также применение массовых методов оценки, породила на сегодня большое количество ошибок при ее определении [15].

Собственники и арендаторы земельных участков находятся сейчас в непростой ситуации. Об утверждении новой кадастровой стоимости им никто не сообщает. Конечно, соответствующий акт публикуется, но персональные извещения гражданам и предпринимателям не приходят — такой обязанности у государства нет. В данном случае, Гончарова М.Н. и Беклемышева А.К. предлагают обратиться к зарубежному опыту, где результаты определения кадастровой стоимости публикуются в сети Интернет и в течение месяца могут обсуждаться как собственниками, так и арендаторами. Только после обсуждения результаты определения кадастровой стоимости утверждаются

органами власти и вступают в законную силу. К тому же, уже с 2016 года в 28 регионах РФ, кадастровая стоимость жилья и земельных участков, взамен инвентаризационной, учитывается при расчете налога. Так как налог рассчитывается исходя из размера кадастровой стоимости не только земельных участков, но и помещений и других объектов недвижимости, это может породить еще большее количество судебных и внесудебных разбирательств по определению справедливой кадастровой стоимости объектов недвижимости [14].

По мнению Барамзина К. Н., процесс оспаривания кадастровой стоимости и длителен и дорог (качественно подготовленный отчет об оценке и экспертное заключение на него стоят достаточно дорого, кроме того значительными являются досудебные и судебные издержки и потерянное время). В этой связи представляется крайне важным тот факт, что объекты, находящиеся по соседству с собственностью, стоимость которой уже была обжалована, должны быть переоценены с учетом результатов обжалования, либо процедура обжалования их стоимости в значительной степени упрощена.

Уместно напомнить, что в давно сложившейся экономике стран Европы, земельный налог является основополагающей составляющей бюджетов. В этих странах также имеются различия между кадастровой стоимостью земли и рыночной стоимостью. Только в отличие от российского государства, кадастровая стоимость в них устанавливается ниже рыночной на 20–30%. Это, с одной стороны, позволяет снизить возможные ошибки, возникающие при массовой оценке земли, с другой - снижает риск налоговых разбирательств, поскольку оспаривать такую стоимость становится просто не целесообразно [13].

Библиографический список:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.

2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2016) Собрание законодательства РФ. - 2000. - № 32. - Ст. 3340.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // Собрание законодательства РФ. – 1998. - № 31. - Ст. 3813.
4. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.10.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2007. - № 31. - Ст. 4017.
5. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2016. - № 27 (Часть I). - Ст. 4170.
6. Закон РФ «О плате за землю» от 11.10.1991 № 1738-1 (ред. от 26.06.2007) // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1991. - № 44. - Ст. 1424.
7. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» от 22.10.2010 № 508 (ред. от 22.06.2015).
8. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» (Зарегистрировано в Минюсте России 01.06.2012 № 24426) от 04.05.2012 N 263 (ред. от 16.05.2013) // Российская газета. - 2012. - № 177.
9. Закон г. Москвы «О земельном налоге» от 24.11.2004 № 74 (ред. от 13.04.2016) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.07.2016) // Ведомости Московской городской Думы. - 2004. - № 12. - Ст. 303.

10. Решение Екатеринбургской городской Думы «Об установлении и введении в действие земельного налога на территории муниципального образования «город Екатеринбург» (вместе с «Порядком расчета размера не облагаемой налогом суммы при расчете земельного налога некоммерческой организацией» от 22.11.2005 №14/3 (ред. от 11.10.2016) // Вестник Екатеринбургской городской Думы. - 2005. - № 99.
11. Решение Тамбовской городской Думы «Об установлении земельного налога на территории города Тамбова» от 09.11.2005 № 74(ред. от 30.03.2016) // Наш город Тамбов. - 2005. - № 48(219).
12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» от 30.06.2015г. № 2 // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2015. - № 9.
13. Барамзин К.Н., К вопросу оспаривания кадастровой стоимости / К.Н. Барамзин // Оценка инвестиций – 2016. - №1
14. Гончарова М. Н., Беклемышева А. К., Проблемы определения и оспаривания кадастровой стоимости земельного участка / М. Н. Гончарова, А. К. Беклемышева // Фундаментальные и прикладные исследования в современном мире - 2016. - № 14-2. - С. 72-74.
15. Козина М.В., Методология развития оценки земель в России / М.В. Козина // Омский научный вестник – 2015. – №4(141). – С. 278-281.
16. Москвин В.Н., Соколова Т.А., Жанаева А.С., Практика экспертной переоценки кадастровой стоимости земельных участков / В.Н. Москвин, Т.А. Соколова, А.С. Жанаева // Интерэкспо Гео-Сибирь - 2016. - № 2. - С. 172-176.
17. Москвин В.Н., Соколова Т.А., Проблемы и перспективы переоценки кадастровой стоимости земельных участков в судебном порядке / В.Н. Москвин, Т.А. Соколова // Интерэкспо Гео-Сибирь - 2015. - № 3. - С. 157-165.

18. Налоги и сборы, зачисляемые в бюджет Тамбовской области и бюджеты муниципальных образований, расположенных на территории Тамбовской области [Электронный ресурс]: Гарант. Информационно-правовой портал. - Режим доступа: <http://base.garant.ru/28109822/#ixzz4NpQtP000>
19. Общесоюзная методика оценки земли (временная), М: 1976, 69с.
20. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrvaya-otsenka/>
21. Проект Федерального закона № 985767-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., подготовленная ГД ФС РФ ко II чтению 22.06.2016)