

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.

2. Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2005 г. № 145 (ред. от 08.07.2011) "Об утверждении Методич. IV Междунар. науч. конф. (Ф3-16) Ставрополь, 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 1996 г., когда письмом Комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству от 14.06.1996 № 1-16/1240 были утверждены Временные методические рекомендации по кадастровой оценке стоимости земельных участков. Данные рекомендации были "предназначены для использования органами исполнительной власти субъектов РФ и местного самоуправления в качестве единой методической основы для установления уровня рыночных цен на земли различного

комендациях впервые была предложена методика проведения кадастровой оценки земли и расчета кадастровой стоимости земельных участков. [1].

Стимулом к дальнейшему развитию системы ГКО послужила необходимость реформирования подходов к налогообложению земли. "Переход на новые принципы налогообложения земельных участков требует проведение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, лесного и водного фондов и других категорий земель. Это позволит ввести наиболее обоснованную систему налогообложения земельных участков в зависимости от их реальной ценности".

В результате, Постановлением Правительства РФ от 25.08.1999 № 945 "О государственной кадастровой оценке земель" Государственному комитету Российской Федерации по земельной политике было поручено провести в 1999 - 2001 гг. ГКО всех земель на территории РФ в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель. А Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 были утверждены "Правила проведения государственной кадастровой оценки земель", которые заложили основы ГКО в её современном виде [4].

На протяжении последующих лет был принят ряд специальных актов, регулирующих методику проведения ГКО в отношении земель различных категорий: Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"; Приказ Росземкадастра от 17.10.2002 г. № П/336 "Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации"; Приказ Росземкадастра от 17.10.2002 № П/337 "Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель поселений"; Приказ Росземкадастра от 26.08.2002 № П/307 "Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений"; Приказ Росземкадастра от 20.03.2003 № П/49 "Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения"; Приказ Минэкономразвития РФ от 14.05.2005 № 99 "Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель водного фонда"; Приказ Минэкономразвития РФ от 23.06.2005 № 138 "Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов"; Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2005 № 145 "Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения"; Приказ Минэкономразвития РФ от 12.08.2006 № 222 "Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка"; Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39 "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов"; Приказ Минэкономразвития РФ от 20.09.2010 № 445 "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения".

Следствием того, что система ГКО начала функционировать, стало введение с 1 января 2005 г. земельного налога, налоговой базой по которому выступает утвержденная по резуль-

татам ГКО кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения (ст. 390 Налогового кодекса РФ).

В целях детализации процесса ГКО Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28.06.2007 № 215 был утвержден Административный регламент Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции "Организация проведения государственной кадастровой оценки земель". Данным регламентом устанавливались последовательность и сроки осуществления административных процедур, связанных с организацией процесса ГКО.

Заметим, что Правила проведения ГКО в отличие от ранее упомянутых Временных рекомендаций не содержат определения кадастровой стоимости и не устанавливают ее соотношения с рыночной стоимостью объектов оценки. Иными словами, данные правила не позволяют сказать, какая стоимость подлежит утверждению в качестве кадастровой. Некоторые из приведенных специальных актов и только в отдельных случаях предусматривают приравнивание кадастровой стоимости к размеру рыночной. В других случаях указывают, что кадастровая стоимость устанавливается в процентах от рыночной стоимости, следуя п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) (в редакции до изменений, внесенных Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ), согласно которому в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости. Причем точное процентное соотношение ни специальными актами, ни ЗК РФ установлено не было [2].

В 2010 г. в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности) была введена глава третьей "Государственная кадастровая оценка", применяемая к ГКО всех объектов недвижимости. Впервые было зафиксировано понятие ГКО [3].

В части проблемы соотношения между кадастровой стоимостью и рыночной, были внесены изменения и в упомянутый ранее п. 3 ст. 66 ЗК РФ, согласно которым в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Чуть позднее приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508 был утвержден Федеральный стандарт оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)". В нем было дано более содержательное понятие кадастровой стоимости,

С 01 января 2017 г. вступил в силу новый Федеральный закон от 03.07.2016 № 237 "О государственной кадастровой оценке". Данный закон стал результатом осмысления законодателем накопленного опыта кадастровой оценки и попыткой преодолеть выявленные недостатки существующей системы. Одним из основных изменений стала монополизация полномочий по расчету кадастровой стоимости и передача их в адрес специальных государственных бюджетных учреждений [1].

Рассмотрим некоторые нововведения, предусмотренные указанным законом, и которые, в основном, связаны с порядком проведения и организации государственной кадастровой оценки (ГКО).

Во-первых, ГКО будет включать в себя такие процедуры как: принятие решения о проведении ГКО; определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах ГКО; утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Во-вторых, ГКО будет проводиться по решению уполномоченного органа субъекта РФ, который наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, государственное бюджетное учреждение, созданное субъектом РФ.

В-третьих, установлено, что до окончательного составления итогового отчета уполномоченное государственное бюджетное учреждение подготавливает промежуточные отчеты, которые подлежат проверке на соответствие требованиям федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (орган регистрации прав). Проверке также подлежит и сам итоговый отчет.

В-четвертых, исключено требование предварительного обращения в комиссию юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления перед обращением в суд.

В-пятых, изменен пакет документов, прилагаемых к заявлению об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, необходимо будет приложить: выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости; копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости; отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

В-шестых, введена классификация ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, и установлен порядок их исправления.

Реализация Закона № 237-ФЗ будет способствовать совершенствованию процедур определения кадастровой стоимости, что в свою очередь позволит увеличить качество и обеспечить единообразие определения кадастровой стоимости, а также позволит сделать достаточно прозрачными процедуры определения кадастровой стоимости.

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.

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.

3. Жуков, В. Д. Предложения по совершенствованию методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения от 20 сентября 2015 г. № 445 / В. Д. Жуков, А. С. Кузнецова // Научные исследования и разработки 2016: мат. IX Междунар. науч.- практ. конф. - Москва. - 2016. - С. 568-575.

4. Ульянова, С. О. Государственный контроль за использованием и охраной земель, как функция управления земельным фондом / С. О. Ульянова, З. Р. Шеуджен // Научное обеспечение агропромышленного комплекса сб. ст. по материалам IX Всерос. конф. молодых ученых, посвященная 75-летию В. М. Шевцова. - Краснодар. - 2016. - С. 1138-1139.

© М.Ш. Темрюк, 2018

УДК 332

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

ПОНЯТИЕ И ЗНАЧЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

В соответствии со ст. ст. 374, 378.2, 390, 402 Налогового кодекса РФ (далее - НК РФ) налоговой базой по налогу на имущество организаций, налогу на имущество физических лиц (далее именуемые совместно налогом на имущество), а также земельному налогу является кадастровая стоимость.

Чтобы определить характер этой стоимости, обратимся к ее понятию. В соответствии с абз. 8 ст. 3 Закона об оценочной деятельности под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения ГКО или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 указанного закона. Схожее по сути определение закреплено и в ст. 3 Закона о ГКО. Данное определение, хотя и не дает ответа на вопрос о том, что представляет собой кадастровая стоимость, тем не менее позволяет понять, что способы её установления весьма различны и они не ограничиваются проведением ГКО. Отличаются эти способы основанием, по которому возбуждается процедура установления кадастровой стоимости, собственно процедурой и органом, утверждающим размер кадастровой стоимости [3].

Правила расчета кадастровой стоимости в ходе ГКО установлены ФСО № 4, Методическими указаниями о ГКО (утв. Приказом Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358), а также многочисленными методическими рекомендациями и иными указаниями. В соответствии с ФСО № 4 кадастровая стоимость рассчитывается с применением методов массовой оценки, путем выделения ценообразующих факторов, группировки объектов оценки по однородным признакам и построения модели оценки. В методических рекомендациях и указаниях обычно содержатся специальные правила группировки отдельных объектов оценки, а также правила определения кадастровой стоимости объектов оценки внутри одной группы.

В то же время и указанные правила не позволяют однозначно заключить, какую же стоимость надлежит определять оценщикам в качестве кадастровой в ходе ГКО: рыночную, инвестиционную, инвентаризационную, или какую-то иную, совершенно особую стоимость [4].

Ранее приведенное нами определение, содержащееся в п. 3 ФСО № 4, ныне заменено выборочным описанием особенностей кадастровой стоимости. В соответствии с ним "кадаст-