

О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Марьин Е. В.*

К. ю. н., доцент
evgenii_marin@mail.ru

* ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии»,
Москва, Россия

Аннотация:

В статье анализируются некоторые проблемы установления кадастровой стоимости земельного участка, процедура изменения данной стоимости как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения. Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в связи с установлением и изменением кадастровой стоимости земельного участка.

Ключевые слова:

кадастровая стоимость, рыночная стоимость, оценка земли, оспаривание кадастровой стоимости земельного участка, земельный налог

УДК 349.41

DOI: 10.24411/2658-6932-2020-10024

Для цитирования: Марьин Е.В. О некоторых проблемах определения кадастровой стоимости земельного участка / Е. В. Марьин // Контентус. – 2020. – № 4. – С. 30 – 35.

Очень важным элементом без которого нельзя начислять земельный налог является кадастровая стоимость земельного участка .

Кадастровая стоимость – это стоимость, представляющая альтернативный вариант рыночной стоимости, когда нет потенциала, провести оценку отдельно каждого земельного участка и принять во внимание его различные особенности [6,с.86]. В основе кадастровой стоимости лежит разделение земли на категории и вид использования. Для ее определения реализуется государственная кадастровая оценка земель. Кадастровая стоимость земель выступает основной мерой, обуславливающей экономическую результативность использования, а также расходы на содержание и приобретение земельных участков.

Любая недвижимость в стране, будь то земельный участок или любое построенное на нем сооружение, облагается налогом, который имеет зависимость от ценности самого объекта[3].

Необходимо отметить, что принципы установления инвентаризационной стоимости и кадастровой стоимости абсолютно различные. Так как кадастровая стоимость на сегодняшний день сходна с рыночной, то и налоговая база в данный момент увеличилась в разы в сравнении с той, которая рассчитывалась, опираясь на инвентаризационную стоимость. Кадастровую стоимость по общему правилу определяет соответствующее бюджетное учреждение, так называемое ФГБУ. Оно осуществляет эту работу пользуясь естественно «методом массовой оценки» [5,с.146].

Часто происходят ошибки в определении кадастровой стоимости, вследствие чего, землепользователям приходится оспаривать ее. В сущности, происходит ситуация, когда после ознакомления с отчетом кадастровой стоимости, собственники, землевладельцы, часто приходят к заключению о ее завышении. Некорректное определение кадастровой стоимости на практике, приводит к ощутимым финансовым потерям его владельцев. В связи с этим, появляется необходимость в оспаривании результатов кадастровой оценки[2.С.183].

Процедура изменения (уменьшения) кадастровой стоимости довольно затратная по времени и является довольно не простой. Она заключается в нескольких этапах. До ее начала рационально заранее узнать, имеется ли вообще возможность положительного исхода, произвести анализ потенциала ее понижения. Для такой цели понадобится прибегнуть к обращению в оценочную компанию, представив все необходимые документы. Результаты полученных данных смогут позволить принять решение о согласии с определенной государством кадастровой стоимости, или же установить, каким образом задача будет решена, определив при этом реальный размер этой стоимости.

Результаты определения государственной кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде и в комиссии, которая рассматривает споры о результатах определения кадастровой стоимости. Обратиться в суд или комиссию по своей воле могут только физические лица. Что касается юридических лиц, то порядок оспаривания у них другой. Они вначале должны обратиться в комиссию, а только затем обладают правом обратиться в суд[3].

Инициаторами оспаривания во всех случаях могут выступать как владельцы так и арендаторы земельных участков:

– юридические и физические лица, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности;

– органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В список таких истцов так же внесены и лица, владеющие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, на праве пожизненного наследуемого владения, а также лица, не имеющие оформленных прав на земельный участок, но владеющие на праве собственности объектами недвижимости, расположенными на участках.

Снижение кадастровой стоимости совершается методом ее оспаривания посредством признания равной размеру рыночной стоимости.

Завышение кадастровой стоимости является одним из факторов несовершенства в системе земельного налогообложения. Так как мы живем в России, у нас имеются огромные территории, по этой причине земля является важнейшим объектом налогообложения. Так было и в древние времена становления нашего государства. Что же касается настоящего времени, то сейчас налоги выступает в форме основных доходов во все части бюджета всех уровней. Но и в механизме взимания самого земельного налога имеются определенные нюансы [3. С.201].

По данным ФНС России, в конце июля 2019 года, в ходе статистических проверок выяснилось, что в период с 2015 по 2019 гг. было совершено большое количество нарушений со стороны налогоплательщиков по уплате земельного налога.

Из анализа определено, что основными причинами послужили:

- ошибки в расчете земельного налога;
- несоответствие с кадастровой оценки земли, или применение старых значений при расчетах;
- неправильное определение точного срока владения землей в соответствии с налоговым периодом;
- спорные моменты с определением статуса и изначального предназначения участка [4. С.396].

Как мы знаем, в настоящий момент сумма земельного налога рассчитывается, исходя из кадастровой стоимости. Под определением понятия кадастровая стоимость, понимается «установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности» [7,с.36]. В ней отражается нормативная цена земель-

ного участка, которая рассчитывается по принципам месторасположения и категории земли.

Исходя из практики, на сегодняшний день в основной массе ситуации, кадастровая стоимость земельных участков, без обоснований завышена. Утверждение ее происходит в настоящее время не объективно, так как в ней не учитывается реальная рыночная стоимость, не применяются различные технологические способы, к примеру, без выезда на место и личного обследования объекта оценщиком [8,с.26].

Если мы обратимся к юридической практике, то увидим такую тенденцию, что с начала 2015 г. стали часто происходить расхождения между кадастровой и рыночной стоимостью до 60% [1,с.42].

Как мы знаем, при увеличении кадастровой стоимости земельного участка, увеличивается и земельный налог, отсюда происходит, что некоторые землевладельцы начинают ощущать трудности по содержанию земельного участка, а юридические лица и индивидуальные предприниматели затрудняются в финансировании новых инвестиционных проектов.

Конечно, как известно, кто недоволен завышенной кадастровой стоимостью, может оспорить ее в соответствии с законодательством. Но хочется предложить, во избежание таких спорных моментов, чтобы кадастровая стоимость земельного участка исходила из его действительной рыночной стоимости.

Как и в любом государстве, в нашем, есть проблемы в сфере налогов, а именно в земельном налоге. Это нормальная практика, ведь налоги являются важной составляющей любого государства. Мы должны обязательно взаимодействовать и помогать государству в решении этих проблем, исходя из практики.

По окончании хочется добавить, что все перечисленные проблемы напрямую затрагивают такой важный вид налогообложения связанный с землей. Необходимо заниматься усовершенствованием экономического развития страны, а следовательно, привлечения в экономический оборот земельных ресурсов. Здесь имеется точная связь с результатами государственной кадастровой оценки, а она не может происходить правильно, если не будут решены обозначенные выше проблемы.

Список использованных источников

1. **Бендин В.** Актуализация кадастровой стоимости различных категорий земель / В. Бендин // Материалы IX Международной научно-практической конференции "Аграрная наука, творчество, рост". 2019. С. 41-43.
2. **Генгерский И.А., Матвеева А.В.** Нормативно-правовое регулирование проведения кадастровой оценки земель / И.А. Генгерский, А.В. Матвеева // Материалы Всероссийской научно-практической конференции "Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений". 2019. С. 182-190.
3. **Егоров Е.В.** Проблемы определения кадастровой стоимости земли при имущественном налогообложении / Е.В. Егоров // Молодой ученый. 2019. № 25 (263). С. 200-202.
4. **Ламбринаки Л.А.** К вопросу об оценке земель по кадастровой стоимости в целях налогообложения / Л.А. Ламбринаки // Академия педагогических идей Новация. Серия: Студенческий научный вестник. 2019. № 4. С. 394-397.
5. **Кивачицкая Е.М.** Применение методов массовой оценки при определении кадастровой стоимости земель историко-культурного назначения / Е.М. Кивачицкая // Успехи современной экономики. 2019. № 6. С. 145-151.
6. **Седаев П.В., Чаадаева О.В.** Анализ проблем применения кадастровой и рыночной стоимости в качестве налогооблагаемой базы по земельному налогу / П.В. Седаев, О.В. Чаадаева // Экономика и управление в XXI веке: тенденции развития. 2014. № 18. С. 86.
7. **Тедер А.В., Козлова К.Н.** Ключевые проблемы в совершенствовании земельного налога / А.В. Тедер, К.Н. Козлова // Известия Великолукской ГСХА. 2017. №3. С.62.
8. **Федотова Т.А., Баронин С.А., Попова И.В.** Анализ современных особенностей методики оценки кадастровой стоимости земель / Т.А. Федотова, С.А. Баронин, И.В. Попова // Налоги и налогообложение. 2019. № 3. С. 24-32.
9. Итоги выборочного обследования рабочей силы. 2019 год : сборник / Росстат. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gks.ru/compendium/document/13265> (дата обращения: 25.12.2019).

ABOUT SOME PROBLEMS OF DETERMINING THE CADASTRAL VALUE OF A LAND PLOT

Maryin E. V.**

PhD, associate professor
evgenii_marin@mail.ru

** Moscow State University of Geodesy and Cartography,
Moscow, Russian Federation

Abstract:

The article analyzes some problems of establishing the cadastral value of a land plot, the procedure for changing this value both in the direction of decreasing and increasing. The object of the research is social relations formed in connection with the establishment and change of the cadastral value of a land plot.

Keywords:

cadastral value, market value, land valuation, contesting the cadastral value of a land plot, land tax.