Паланский А.В., Козлова Е.Ф.

Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными предприятиями

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет им.И.Т.Трубилина»

doi: 10.18411/lj-01-2019-92

idsp: ljjournal-01-2019-92

Аннотация

В статье рассматриваются актуальные проблемы, которые тесно связаны с проведением государственной кадастровой оценки под промышленными предприятиями. Актуальность данной темы и необходимость ее изучения заключается во влиянии результатов кадастровой оценки на налогообложение, а значит и на экономику страны в целом. Кроме того, были рассмотрены различные проблемы и предложены актуальные пути их решения.

Ключевые слова: кадастровой оценки земельных участков, кадастровая стоимость, земельные участки, проблематика кадастровой оценки земельных участков под промышленными предприятиями.

Abstract

The article deals with topical issues that are closely related to the conduct of state cadastral valuation under industrial enterprises. The relevance of the topic touched upon and the need to study it is the effect of the cadastral valuation results on taxation, and therefore on the country's economy as a whole. In addition, various problems were considered and solutions were proposed.

Key words: cadastral valuation of land plots, cadastral value, land plots, problems of cadastral valuation of land plots under industrial enterprises.

Кадастровая стоимость земельных участков - это расчетная величина, которая определяется по итогам государственной кадастровой оценки земель. Необходимо также учитывать классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования применяя статистический анализ рыночных цен, а также других эффективных методов массовой оценки недвижимости для определенных целей налогообложения и иных целей, которые установлены законом [1]. Необходимо заметить, что это универсальное определение кадастровой стоимости закреплено в нормативных актах и законе о земельном кадастре, в Земельном кодексе Российской Федерации и Правилах проведения государственной кадастровой оценки земель. То есть, на правовом уровне существует система, которая заточена на разрешение проблем, связанных с проведением государственной кадастровой оценки земель. Но на практике данная правовая система зачастую дает сбой или вовсе не функционирует на том уровне, который подразумевается законодателем. Следует заметить, что параллельно с определением кадастровой стоимости не существует ни одного законодательно установленного четкого определения кадастровой стоимости. Существует определение земельного кадастра, кадастрового учета, удельной кадастровой стоимости кадастрового квартала, но не определения кадастровой стоимости. Ситуация усложняется тем, что речь идет не просто об оценке кадастровой стоимости земельного участка, а об оценке кадастровой стоимости земельного участка под промышленным объектом. В приложении к приказу Минэкономразвития России N 39 "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов" закреплено, что кадастровая стоимость земельных участков исходит из определенных, конкретных данных об уровне рыночных цен и законных ставок арендной платы за земельные участки в установленных границах поселений. Учитываются как застроенные, так и совершенно незастроенные земельные участки и иная информация об объектах недвижимости [2]. Несомненно, что кадастровая стоимость земельных участков должна

быть тесно связана именно с рыночной, исходя из вышесказанного. В статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ) «в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости» [3]. Проблема в том, что в нашей стране, по законодательству РФ рыночная оценка земельных участков является наиболее сложным видом оценки. Именно в рыночной экономике наиболее развитых и прогрессивных стран любой проект основывается на приобретении в собственность конкретного земельного участка с заранее точным определенным разрешенным использованием в определенных рамках соответствующей категории земель и последующей его застройкой. Многолетние статистические обобщения позволяют нам делать совершенно безошибочные выводы о рыночной стоимости земельных участков любого функционального назначения.

В 90-е годы в России приватизация затронула здания, сооружения, а земельные участки были приватизированы только в аграрной сфере. После принятия Земельного кодекса Российской Федерации в 2001 году одним из главных направлений земельной реформы для промышленных, транспортных и иных предприятий стал абсолютный переход от бессрочного универсального пользования земельными участками к собственности или аренде [4]. В данном процессе была поставлена сложнейшая задача. Необходимо было определить четкую выкупную стоимость земельных участков под промышленными предприятиями, рассчитать налогооблагаемую базу. Необходимо было учитывать рыночную стоимость по земельным участкам, которые никогда не продавались. Де факто они не имели рыночной стоимости. Так как в стране практически отсутствовала четко урегулированная система продаж незастроенных земельных участков под промышленными объектами и соответственно не было статистики таких продаж, было совершенно объективно невозможно детально оценить земельные участки под промышленными предприятиями. Все это приводит к налоговой нестабильности не только на территории субъекта, но и на территории РФ в целом. Необходимо учитывать то, что Государственная кадастровая оценка земель поселений была проведена в 2002-2003 годы, статистическая база для ее точного определения была значительно меньше, чем в настоящее время. Поэтому, при конкретных расчетах ГКОЗП использовались практически любые косвенные методы, так как реальная база расчетов отсутствовала. Поэтому отчеты о проведении ГКОЗП очень нестабильны и в какой-то степени уязвимы с точки зрения их экспертизы. Во-первых, ни в одном регионе не выдерживаются нормативные требования к составу членов экспертных комиссий, которые заполняют анкеты для расчетов ГКОЗП. Во-вторых, за базу расчетов принимается стоимость земельных участков под каким-либо разрешенным использованием. Чаще всего имеется определенная статистика о реализации жилой недвижимости в многоэтажной жилой застройке (МЖЗ) либо о цене продажи гаража [5]. Переход от расчета стоимости одного квадратного метра жилой недвижимости к расчету стоимости одного квадратного метра земельного участка под этими объектами производится не методом техники остатка для земли, а самыми сложными и неэффективными методами. Наиболее сложным является переход от определения стоимости земельных участков в том функциональном назначении, о котором имеется хоть какая-нибудь конкретизированная рыночная информация, к определению стоимости земельного участка в другом функциональном назначении - от земель МЖЗ к землям промышленным. Зачастую, для этого применяются определенные коэффициенты перехода к оценочной стоимости земель промышленности, которые заложены в универсальном программном обеспечении. Какие именно коэффициенты закладываются, почему выбраны именно эти коэффициенты - объяснений нет. Так, например, в Саратовской области этот коэффициент (от земельного участка в МЖЗ к землям промышленности) составляет 1/3, в Белгородской области - 1/1,5, в городе Москве - 1/0,5 [6]. Все эти факторы, делают результаты кадастровой оценки весьма непрактичными, несовершенными и отдаленными от реальных цен на земельные участки.

Зачастую кадастровая стоимость, которая была рассчитана в 2002 году, в 5-6 раз превышает рыночную стоимость этих участков, которая рассчитана в 2006 году. Особенно детально это заметно при приобретении земельных участков на аукционах. Определенная величина, которая установлена аукционом - это рыночная оценка, которая получена посредством совершенно открытого соревнования инвесторов, при этом она ниже кадастровой оценки [7] разработки совершенно новых методик оценки кадастровой стоимости, совершенствования практики расчетов и отработки четкого механизма досудебного обжалования и пересмотра кадастровой стоимости земельных участков, который бы действительно действовал в условиях современного рынка. Так же необходимо внести ряд изменений в законодательство не только на уровне федерации, но и провести более детализированную переработку нормативно правовых актов на уровне субъектов. Можно наблюдать катастрофические разногласия в коэффициентах перехода к оценочной стоимости земель промышленности на уровне субъектов РФ. Это приводит к возникновению разногласий как внутри субъекта, так и на уровне федерации. Крайне необходимо в кратчайшие сроки нивелировать отсутствие слаженного взаимодействия между рыночной и кадастровой стоимостью. Все выше сказанное становится как никогда актуальным в определенных условиях перехода к оценке стоимости выкупа земельных участков под промышленными предприятиями в процентах от кадастровой стоимости. Так как базой выкупной стоимости в перспективе будет кадастровая стоимость земельных участков, она приобретает практически жизненно важное значение для экономики предприятий, а объективность и сопутствующая экономическая обоснованность расчетов кадастровой стоимости становятся еще более значимыми. Необходимо отметить и тот факт, что на современном этапе законодательного регулирования отдельных вопросов, которые направлены на разрешение проблем кадастровой оценки земельных участков под промышленными предприятиями, законодатель выбрал позицию скорее оборонительную, чем позицию стремительных нововведений. Тот механизм, который сейчас задействован для разрешения проблем оценки кадастровой стоимости, направлен на развитие и совершенствование. То есть он наделен временным характером и скорее всего в недалеком будущем будет предпринята успешная попытка, учитывая настоящий опыт, ошибки и пробелы действующей системы, по модернизации или созданию новой системы мер, которые направлены на превенцию возникновения правоотношений, связанных с проблемами кадастровой оценки земельных участков под промышленными предприятиями. Также необходимо учитывать специфику данной проблемы, ведь земельный участок находится под промышленным предприятием, следовательно, юридическая судьба данного участка напрямую связана с дальнейшим существованием предприятия. Владельцы промышленных объектов зачастую встречаются с неадекватностью результатов оценки, с невозможностью их практического применения. Все это подтверждает то, что решение проблемы оценки кадастровой стоимости земельного участка под промышленными предприятиями с каждым годом набирает все большую актуальность.

- 1 Баденко В.Л. Государственный земельный кадастр Учебное пособие, 2009 год. С. 121
 - 2 Приказа Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. N 39 "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов" (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 2 мая 2007 г., рег. N 9370
 - 3 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018)
 - 4 Воронцов А.П. Кадастровая оценка земли. Учебное пособие, 2009 год. С 43
 - 5 Арбатский Д.Б., Оценка рыночной стоимости з.у.2009. С 21-22
 - 6 Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. М.: Дашков и К, 2011. С 32
 - 7 К вопросу регулирования фидуциарных сделок. Колиева А.Э. Аграрное и земельное право. 2014, №6(114). С46-50
-