Колиева А.Э., Лушик Т.А.

Государственная кадастровая оценка земельных участков: современное состояние и перспективы развития

*Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина
(Россия, Краснодар)*

doi: 10.18411/lj-04-2021-233

Аннотация

На основе системного анализа российского законодательства и доктринальных источников автор статьи рассматривает вопрос о правовой регламентации государственной кадастровой оценки земельных участков. В частности исследованы положения Земельного кодекса РФ, ФЗ «О кадастровой оценке», Приказа Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 (с изм. и доп. от 09.09.2019) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». В работе представлен критический анализ некоторых положений отечественного законодательства и представлены пути его оптимизации.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка земельного участка, уполномоченный государственный орган субъекта Федерации, бюджетное учреждение, земельный налог.

Abstract

Based on a systematic analysis of Russian legislation and doctrinal sources, the author of the article considers the issue of legal regulation of the state cadastral valuation of land plots. In particular, the provisions of the Land Code of the Russian Federation, the Federal Law "On Cadastral Valuation", Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated 05/12/2017 No. 226 (as amended and supplemented from 09.09.2019) "On Approval of Guidelines on State Cadastral Valuation" were investigated. The paper presents a critical analysis of some provisions of domestic legislation and presents ways of its optimization.

Keywords: state cadastral valuation of a land plot, an authorized state body of a constituent entity of the Federation, a budgetary institution, land tax.

Земельный фонд Российской Федерации – достояние нации, основа жизни и деятельности человека (п. 1 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ). Одними из основополагающих принципов землепользования в РФ являются такие как приоритет охраны земли (п. 2 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ) и платность ее использования (п. 7 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ). В России действует два правовых режима стоимости земельного участка: рыночный и кадастровый. Второй выступает определяющим в сфере административных и налоговых правоотношений, возникающих в связи с владением и пользованием земельным участком. В этой связи кадастровая оценка земельного участка является важным направлением деятельности государства. Основной целью кадастровой оценки является упорядочивание налогообложения, так как земельный налог выступает в качестве формы платы за использование земельного участка (ст. 65 Земельного кодекса РФ). Вместе с тем, функции кадастровой оценки земельного участка этим не исчерпываются. Кадастровая стоимость определяет выкупную цену земельного участка, на ее основе определяется стоимостной объем административных взысканий. Помимо этого, немаловажную роль играет кадастровая стоимость земельного участка в формировании культуры эффективного и экологичного землепользования. Сказанное подтверждает актуальность вопроса о качестве и достоверности кадастровой оценки земельных участков. По справедливому замечанию А.В. Каминского искажение кадастровой стоимости в любую из сторон имеет негативные последствия, как при занижении, так и при её завышении.

Согласно ст. 6 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» полномочиями на осуществление кадастровой оценки стоимости земель наделены исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации. С одной стороны, данное положение следует признать обоснованным, поскольку ранее действующее дозволение закона о возможности участия в кадастровой оценке независимых оценщиков или саморегулируемых организаций создавало хаос и неразбериху в вопросе определения кадастровой стоимости земельных участков. Вместе с тем, на практике возникает ситуация когда кадастровая оценка осуществляется субъектом федерации тенденциозно с завышением стоимости в целях увеличения налоговых поступлений. Об этом свидетельствует достаточно обширный объем исков, поданных для оспаривания кадастровой оценки. Так, за период с 01.01.2021 по 28.02.2021 в целом по России подано 1771 исков об оспаривании кадастровой стоимости. В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2021 по 28.02.2021, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости приблизительно на 1,32 млрд. руб. (55%).

В этой связи крайне важна регламентация процедуры кадастровой оценки земельного участка в законодательстве. Это обеспечит как соблюдение государственных интересов, равно как и защиту прав и законных интересов пользователей и собственников земельных участков. В целом, четкие законодательные установки выступают залогом упорядочивания общественных отношений и обеспечения их стабильного и поступательного развития.

На законодательном уровне уже заложен фундамент цивилизованного землепользования в РФ в части определения его стоимости посредством осуществления государственной кадастровой оценки. Прежде всего, в ФЗ «О кадастровой оценке» четко определен порядок ее организации и проведения:

- 1) принятие решения о государственной кадастровой оценке отнесено к компетенции уполномоченного органа субъекта РФ (п. 5 ст. 11);
- 2) о принятом решении данный орган оповещает всех заинтересованных лиц не позднее 30 календарных дней со дня его принятия (п. 8 ст. 11);
- 3) в решении должны быть четко определены: год проведения государственной кадастровой оценки; наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого проводится государственная кадастровая оценка; виды объектов недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка (п. 5 ст. 11);
- 4) решение о кадастровой оценке должно быть принято не позднее, чем за шесть месяцев до 1 января года проведения государственной кадастровой оценки (п. 7. ст. 11);
- 5) кадастровая оценка проводится не чаще 5 лет, а в отношении земельных участков с 2022 г. не чаще 4 лет с года проведения последней государственной кадастровой оценки (п. 4 ст. 11).

Процедура проведения государственной кадастровой оценки земельных участков четко регламентирована Приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. №226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». В данном приказе закреплено требование о взаимодействии уполномоченных органов субъекта РФ и Росреестра. Так, решение о проведении кадастровой оценки должно в обязательном порядке направляться в Росреестр, последний в свою очередь обязан подготовить перечень подготавливаемых объектов кадастровой оценки. Именно на основе данного перечня бюджетное учреждение в последующем и осуществляет кадастровую оценку. Важным аспектом данного этапа выступает возможность собственников или пользователей земельного участка уточнить сведения о нем посредством подачи в бюджетное учреждение декларации об уточнении данных.

Однако обращает на себя внимание то, что данный механизм выступает единственной формой защиты права пользователей или собственников земельного участка в рамках рассматриваемой стадии. Вместе с тем, в законе не содержится императива относительно обязанности информировать всех правообладателей земель, подлежащих кадастровой оценке. Подобная ситуация создает перекося в сторону ущемления прав названных субъектов рассматриваемых правоотношений. Помимо этого, неинформированность правообладателей не позволяет на ранних стадиях обеспечить формирование объективных баз данных об объектах кадастровой оценки, что так же вредит и самой названной процедуре и формирует огромный поток судебных исков. По логике вещей кадастровая оценка должна коррелировать с рыночной стоимостью объекта недвижимости. Однако, из-за неполноты информации, неточности данных о земельных участках, нарушение методологии оценки и учета всех необходимых факторов приводят к существенным различиям рыночной и кадастровой стоимости земельных участков. Такая ситуация должна быть минимизирована, поскольку в итоге страдают законные интересы правообладателей, подрывается авторитет власти.

В силу сказанного считаем необходимым закрепить в законодательстве указание на обеспечение обязательного публичного информирования бюджетным учреждением о перечне объектов, подлежащих «крайней» кадастровой оценке. Заслуживает внимания предложение Л. А. Лейфера о необходимости использования метода анализа временных рядов при осуществлении массовой кадастровой оценке объектов недвижимости. Кроме того, следует учесть и выводы Е.Н. Быковой о необходимости использования статистических методов, позволяющих выявить функциональную зависимость факторного признака и цены земельного участка.

В методических указаниях определено, что кадастровая стоимость должна отражать примерную сумму наиболее вероятных для рынка затрат, необходимых для приобретения права собственности на объект недвижимости в условиях открытых и конкурентных рыночных отношений.

По итогам кадастровой оценки составляется проект, утверждаемый уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ, после чего Росреестр размещает результаты государственной кадастровой оценки на сайте Фонда данных государственной кадастровой оценки. Документ находится в открытом доступе в течение шестидесяти дней.

Подводя итог, следует подчеркнуть, что деятельность по кадастровой оценке земель – важное направление государственной деятельности. Оно формирует правовые основы землепользования как с точки зрения экономики, потребления, так и в сфере охраны окружающей среды. Упорядочивание земельных правоотношений невозможно без формирования полной и объективной базы данных о земельном фонде РФ. Решение данного вопроса неизбежно сформирует устойчивое и стабильное налогообложение и поступления в бюджет для реализации социальных функций государства и реализации программ эффективного и экологичного природопользования. В целом в РФ сформирована правовая база государственной кадастровой оценки земельных участков. Однако нуждается в уточнении и оптимизации процедурные вопросы осуществления этой деятельности: повышение уровня информированности правообладателей; обеспечение высокого уровня точности учитываемых данных; формирование системы зонирования земельных участков в зависимости от их экологических и экономических характеристики; применение оптимальных методик расчета кадастровой стоимости земельных участков на основе статистико-математического анализа и т.д.

1. Бакуменко Н.С. К Некоторым проблемам кадастровой оценки земель населенных пунктов // Вестник современных исследований. 2019. № 2.5 (29). С. 18-23.
2. Богданов А. С. Проблемы обеспечения баланса частных и публичных интересов в процессе кадастровой оценки земель / В сб. VII Международной научно-практической конференции

- «Юриспруденция в теории и на практике: актуальные вопросы и современные аспекты». Пенза. 2020. С. 91-97.
3. Быкова Е.Н. Некоторые аспекты массовой оценки земель населенных пунктов: проблемы и пути их решения // Успехи современной науки и образования. 2017. Т. 8. № 2. С. 208-211.
 4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения 22.03.2021)
 5. Каминский А.В. Кадастровая оценка: сотрудничать нельзя противостоять! // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. №2. С. 5-11.
 6. Лейфер Л.А. Анализ методического и программного обеспечения кадастровой оценки на соответствие оценочной методологии и современным статистическим методам анализа данных // Имущественные отношения в РФ. 2010. № 6. С. 50-54.
 7. Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах –URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov/> (дата обращения 22.03.2021)
 8. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 (с изм. и доп. от 09.09.2019) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 22.03.2021)
 9. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021) – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504 (дата обращения 22.03.2021)
 10. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021) –URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504 (дата обращения 22.03.2021)

Колмогорова Е.В.

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме

*Челябинский государственный университет
(Россия, Челябинск)*

doi: 10.18411/lj-04-2021-234

Аннотация

В настоящее время, в связи с постоянно движущимися реформами в сфере управления, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, постоянно не утихают вопросы о правильности трактования того или иного нормативно-правового акта. В управлении, пользовании и распоряжении общим имуществом в многоквартирном доме, происходит настоящая неразбериха, которую необходимо привести к четкому знаменателю. В настоящей статье предпринята попытка научного анализа и критического осмысления владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Ключевые слова: общее имущество многоквартирного жилого дома, управление общим имуществом, многоквартирный жилой дом, проблемы реализации субъективных прав при владении, пользовании и распоряжении общим имуществом.

Abstract

At present, in connection with the constantly moving reforms in the field of management, use and disposal of common property in an apartment building, questions about the correctness of the interpretation of one or another regulatory legal act constantly do not subside. In the management, use and disposal of common property in an apartment building, there is a real confusion that must be brought to a clear denominator. This article is an attempt at a scientific analysis and critical understanding of the ownership, use and disposal of common property in an apartment building.

Keywords: common property of an apartment building, management of common property, apartment building, problems of the implementation of subjective rights in the ownership, use and disposal of common property.