1. Ануфриева Л.П. Иммуниет вопрос государства в частнопубличных правоотношениях // Иммуниет дисс государства и защита пройдены культурных ценностей. - М.: президиума Парад, 2009.
2. Баранов правовая В.А., Приженникова А.Н. Актуальные листов вопросы исполнения затем решений судов исполнительных об удовлетворении исков законность к казне РФ // Арбитражный между и гражданский процесс. - 2007. - № 3.
3. Михайленко razvitiya O.B. Имущественная право ответственность за вред, если причиненный осуществлением является публичной власти: федеральный теоретические аспекты законность и проблемы ее реализации. - М.: Волтерс причинителя Клувер, 2007.
4. Безлепкина Б.Т. Возмещение актов имущественного вреда должнику реабилитированному // Советское vreda государство исполнения и право. - 1978. - № 4.
5. Бойцова Л.В. Ответственность problemu государства за ущерб, hronika причиненный гражданам между в сфере правосудия: вышедшему генезис, сущность, находятся тенденции развития: Автореф. дисс. ... докт. юрид. наук. - М., 1995.
6. Талапина Э.В. Проблемы имущественной ответственности государства // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2010. - № 7. - С. 61-72.
7. Пункт 81 Постановления листов Пленума ВС РФ от 17.11.2015 N 50; п. 15 Постановления определенные Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25; п. 2 Постановления этом Пленума ВАС сумм РФ от 22.06.2006 N 23; п. 1 информационного всего письма Президиума этом ВАС РФ от 31.05.2011 N 145 // www.consultant.ru незаконных (дата vreda обращения 21.04.2018 г.).
8. Комягин правительство Д.Л. Правовое безлепкина регулирование возмещения российской вреда от незаконных выкупающих действий государственных правительство органов и их должностных gosudarstva лиц: хроника postanovleniya проб и ошибок // Законы kazne России: опыт, иному анализ, практика. - 2007.- № 10. - С. 48.
9. Андрианов nezakonnyh H. Имущественная ответственность razvitiya государства // ЭЖ-Юрист" - 2017 - N 17-18.

Колиева А.Э., Фесенко Е.В.

Правовое регулирование оценки земельных участков

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

doi:10.18411/lj-09-2018-45

idsp: 000001:lj-09-2018-45

Аннотация

В данной статье рассмотрено понятие стоимости земельного участка, особенности объекта права, которые отличают ее от других и формируют специфику. Дана характеристика рыночной и кадастровой стоимости земельных участков, указаны принципы оценки объекта недвижимости.

Кроме того, перечислены основные нормативно-правовые акты в сфере правового регулирования оценки земельных участков. В данной статье обозначен круг проблем, которые являются прочной основой для возникновения неправильной кадастровой оценки и, как следствие, многочисленных судебных споров об оспаривании таковой. Определены основные направления развития некоторых правовых аспектов в целях совершенствования правоприменения.

Ключевые слова: недвижимость, стоимость, участок, рыночная и кадастровая стоимость, правовое регулирование, правоприменение.

Annotation

In this article, the concept of the value of a land plot, the features of an object of law, which distinguish it from others and form specificities, is considered. The characteristics of the market and cadastral value of land plots are given, the principles for the valuation of the property are indicated.

In addition, the main regulatory legal acts in the field of legal regulation of land valuation are listed. This article identifies a range of problems that are a solid foundation for the emergence of an incorrect cadastral valuation and, as a consequence, numerous legal disputes over disputing it. The main directions of development of some legal aspects for the purpose of improving law enforcement have been determined.

Key words: real estate, value, plot, market and cadastral value, legal regulation, law enforcement.

Любая недвижимость в России имеет свою стоимость. Стоит различать понятия просто «земли» и понятие «участка». При оценке участка учитывается определенная отмежеванная территория, имеющие определенные границы. Исходя из российского законодательства, оценка земли является сложной процедурой.

Сложность заключается в самой специфике земли. Она имеет различное предназначение и потенциальную полезность.

При этом считается, что стоимость имеет именно сам земельный участок, а возведенные на нем строения считаются улучшением этой стоимости, в качестве вклада в нее. Также все строения имеют определенный срок годности, а сам участок не ограничен по времени в своей полезности. Участок может оцениваться, если он имеет определенные фиксированные границы и статус. Все основные характеристики надела фиксируются в государственном кадастре и в правоустанавливающих документах на него.

Существует рыночная и кадастровая стоимость объекта. Кадастровая стоимость – это массовая оценка земель по схожим свойствам и месторасположению. Рыночная стоимость – это единичная оценка конкретного отмежеванного участка, с учетом всех его индивидуальных особенностей.

Кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в результате проведения государственной кадастровой оценки.

Правовое регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляется при помощи различных нормативных правовых актов, включающих в себя как международные договоры, к которым присоединилась Российская Федерация, Федеральные законы, а также множество подзаконных нормативных правовых актов.

Примером международного договора является Европейская конвенция о защите прав человека и основных свобод и протокол №1 [1], а в ст. 65 и ст. 66 Земельного кодекса РФ определяют принципы и особенности оценки земель [2].

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ), которым предусмотрен новый порядок проведения государственной кадастровой оценки [3]. В соответствии с законом приняты подзаконные акты, необходимые для проведения кадастровой оценки, в том числе Методические указания о государственной кадастровой оценке [6].

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом, осуществляется в соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель [5].

Кроме того, используются ведомственные правовые акты, в том числе, утверждающие Порядок рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе утверждающий ее форму [7], Порядок формирования и

предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке [8] и др.

Кадастровая оценка земель в населенных пунктах производится на основании статистических данных рыночных цен объектов недвижимости. Кроме того, она должна учитывать особенности местоположения участка, его рентабельность, и другие ценообразующие факторы. При этом процедура оценки земельных участков осложняется поиском источников вышеуказанной информации. Для этого необходим открытый процесс публикации сведений о заключаемых сделках с объектами недвижимости, который на данный момент заменяют сведения Росреестра.

Таким образом, показатели, учитываемые при оценке земель, имеют весьма ограниченный характер, что в конечном итоге отражается на интересах собственников. Имея в виду недостатки методологической базы кадастровой оценки и невозможности ее модернизирования на уровне субъекта Российской Федерации, поскольку система оценки должна быть общегосударственной, органы государственной власти и местного самоуправления в различных субъектах по – своему решают данную проблему иными способами.

В обобщенном виде основными проблемами оценки земельных участков являются:

- 1) Неправильные, неточные сведения об объектах недвижимости, включая их рентабельность, реальную рыночную цену и т.д.;
- 2) Неизменный характер кадастровой стоимости в периоды спада или роста рыночных цен на недвижимость, что абсолютно не отвечает рыночной системе экономики;
- 3) Закрытость механизма кадастровой оценки земель, затрудняющая возможность общественного контроля;
- 4) Проявляющийся автоматизм в оценке земель, категорически неадекватный методики соотношения рыночной и кадастровой стоимостей;
- 5) Неучтение природных и иных факторов земельного участка при оценке каждого отдельного участка;
- 6) Неполнота и неточность исходной информации при оценке земельных участков.

Для разрешения этих проблем необходимо принятие целого ряда мер по предотвращению вышеперечисленных факторов. Для этого, в первую очередь, необходима система открытого ценообразования посредством обеспечения прозрачности заключаемых сделок.

Процедура кадастровой оценки ввиду объективной важности правильного ее проведения требует тщательного изучения и разработки методов её проведения, адекватных требованиям сегодняшнего рынка.

Тем не менее, очевидна проблемность в ее практическом значении, которую можно рассматривать с нескольких сторон. Во-первых, завышенная оценка земельного участка негативно отразится на налогоплательщиках, поскольку земельный налог рассчитывается в процентном соотношении от кадастровой стоимости земли. Во-вторых, заниженная стоимость земельного участка также может негативно отразиться на интересах собственника в случае, например, принудительного изъятия участка для государственных и муниципальных нужд с выплатой компенсации, равной рыночной стоимости.

Таким образом, законодательство по оценке земельных участков в Российской Федерации отличается своим разнообразием и динамичностью.

Тем не менее, существующие проблемы с кадастровой оценкой необходимо решать в соответствии с существующим законом и нормативной базой. И решением этому является досудебное и судебное разрешение разногласий. Указанная мера в составе иных мер по совершенствованию правоприменения облегчает процедуру оспаривания кадастровой оценки земельных участков.

Вместе с тем, практика правоприменения показывает, что еще существует много проблем, которые затрудняют реализацию установленных требований, нарушают права и свободы граждан. Именно поэтому важно обеспечивать постоянный мониторинг использования законодательства об оценке земельных участков, чтобы обеспечить нормальное функционирование рынка земельных отношений.

Системе государственной кадастровой оценки необходимы не просто изменения, но модернизация. Это происходит потому, что кадастровая оценка имеет важное экономическое значение, а значит должна «подстраиваться» под условия, диктуемые рынком. Это также позволит избежать властного произвола, что, несомненно, сократит немалое количество исков об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка.

1. Конвенция о защите прав человека и основных свобод (Заключена в г. Риме 04.11.1950) (с изм. от 13.05.2004) / Бюллетень международных договоров, « 3, 2001;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) / Российская газета, № 172, 08.08.2018;
3. О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) / «Российская газета», № 172, 04.08.2017;
4. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 « 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) / «Российская газета», № 171, 07.08.2018;
5. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010) / «Собрание законодательства РФ», 17.04.2000, № 16, ст. 1709;
6. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 / Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 30.05.2017;
7. Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы: приказ Минэкономразвития России от 27.12.2016 № 846 / Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.04.2017;
8. Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74 / Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 22.03.2017.

Кумышева М.К.

**Зарубежное законодательство в сфере уголовной ответственности за
реабилитацию нацизма**

*Северо-Кавказский институт повышения квалификации (филиал)
Краснодарского университета МВД России
(Россия, Нальчик)*

doi:10.18411/lj-09-2018-46

idsp: 000001:lj-09-2018-46

Аннотация.

Явление нацизма по-прежнему остается актуальной проблемой, поскольку затрагивает интересы не отдельно взятого государства, а всего мирового сообщества. Во многих государствах мира приняты и действуют нормативно-правовые акты, предусматривающие уголовную ответственность за реабилитацию нацизма.

Ключевые слова: нацизм, реабилитация, уголовная ответственность зарубежное законодательство