

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: ОТ МАССОВОСТИ К КАЧЕСТВУ

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ
ДЕПАРТАМЕНТА
НЕДВИЖИМОСТИ
МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ
РОССИИ

Александр Иванович
Окунев



Государство, осуществив за последнее время значительные шаги в целях формирования полноценного рынка недвижимости, непосредственно подошло к проблеме формирования справедливой системы налогов и сборов, взимаемых за обладание ею. Важнейшим элементом данной системы является кадастровая стоимость земельных участков и объектов недвижимости, на основании которой осуществляется расчет вышеуказанных платежей и сборов. Для правовой системы, которая существует немногим более двух десятилетий, достигнутые результаты очень существенны, однако на ближайшую перспективу остается огромное количество вопросов. В прилагаемой статье постараемся рассмотреть основные из них.

Итак, создана более-менее достоверная «карта», отражающая стоимость земли как природного ресурса и объекта экономической деятельности. Однако следует учитывать, что кадастровая оценка – это массовая оценка с присущими ей недостатками.

Прежде всего, о достоинствах. В отсутствие информации о кадастровой стоимости земельных участков не могут быть реализованы такие институты в области оборота земли и недвижимости, как оформление прав на землю, формирование системы земельного налога и арендной платы, предоставление земель для различных целей, приватизация государственных и муниципальных предприятий.

В отсутствие полноценного оборота недвижимости на значительной части территории Российской Федерации кадастровая оценка позволяет определить некоторые базовые показатели в целях реализации различных проектов.

К сожалению, недостатков пока что гораздо больше, однако последние изменения законодательства позволяют говорить об их возможном изменении в позитивную сторону.

Исправлены положения статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), которые в прежней редакции допускали наличие следующей нестандартной ситуации. Было установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости. При этом граждане и юридические лица, обращаясь в суд, в случаях когда кадастровая стоимость земельного участка превышала его рыночную стоимость, зачастую получали определения об отказе в удовлетворении своих исковых требований, так как суды указывали, что законодатель, установив процентное соотношение, не указал в большую или меньшую сторону такие отклонения допустимы. Ситуация, конечно, была спорной, но каких-либо легальных аргументов истцы не могли представить.

В настоящее время статьей 66 Земельного кодекса установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Указанный подход в настоящее время еще не получил значительного распространения в правоприменительной практике, но его перспектива очевидна. В качестве рекомендации можно предложить уполномоченным органам государственной власти в сфере кадастровой оценки вести мониторинг таких судебных решений, которые оспаривают кадастровую стоимость, на предмет определения качества работ, выполненных в рамках государственных

ПРИМЕРЫ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Регион	Формула
Орловская область	$A = KCЗ \times Kви \times Ka \times S \times Ид,$ <p>где:</p> <p>A – годовая плата за аренду земельного участка;</p> <p>KСЗ – кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв. м;</p> <p>Kви – коэффициент видов разрешенного (функционального) использования земельных участков;</p> <p>Kа – коэффициент категории арендатора земельных участков;</p> <p>S – площадь земельного участка, кв. м;</p> <p>Ид – индекс-дефлятор (индекс инфляции)</p>
Пензенская область	$A = Kсзу \times НСт \times Kвд \times Kка,$ <p>где:</p> <p>A – величина арендной платы, рассчитываемая на 12 месяцев;</p> <p>Kсзу – кадастровая стоимость земельного участка (в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка);</p> <p>НСт. – налоговая ставка земельного налога, установленная нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований;</p> <p>Kвд – коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора;</p> <p>Kка – коэффициент категории арендатора</p>
Самарская область	$A = Скад \times Ka \times Kв \times Kпр \times Ки,$ <p>где:</p> <p>Скад – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;</p> <p>Kа – коэффициент категории арендатора;</p> <p>Kв – коэффициент вида использования земельного участка, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального образования;</p> <p>Kпр – коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального образования;</p> <p>Ки – коэффициент инфляции расчетного года, определяемый исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития Самарской области</p> <p>Ки рассчитывается по формуле:</p> $Ки = Пи1 \times Пиі \times Пир,$ <p>где:</p> <p>Пи1 = 1 – показатель инфляции года утверждения кадастровой стоимости земель в Самарской области;</p> <p>Пиі – максимальный планируемый показатель инфляции первого года, следующего за годом утверждения кадастровой стоимости земель Самарской области;</p> <p>Пир – максимальный планируемый показатель инфляции расчетного года</p>

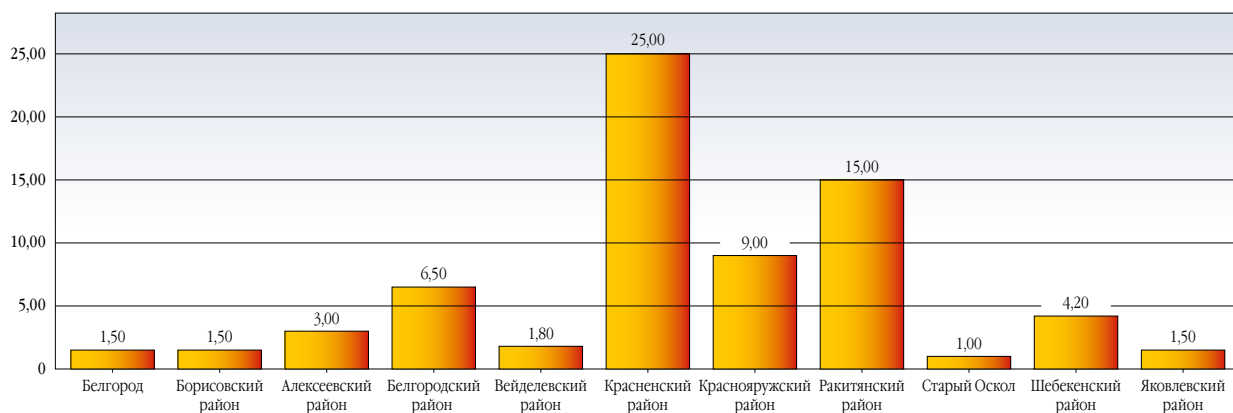
контрактов по определению кадастровой стоимости земельных участков.

Важным вопросом, требующим внимательного рассмотрения, являются методические рекомендации по проведению кадастровой оценки различных категорий земель. По нашему мнению, положения некоторых нормативных актов в указанной сфере требуют скорейшей корректировки по следующим причинам. Например, приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 года №П/49 утверждена Методика государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специ-

ального назначения. В целях проведения кадастровой оценки предусмотрена группировка земель по различному функциональному назначению. При этом такая группировка не учитывает специфику деятельности, которая по своей экономической сущности может кардинально различаться, например по доходности и уровню государственного регулирования. При таком подходе к одной группе относятся как земельные участки береговой полосы, так и земельные участки для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи,

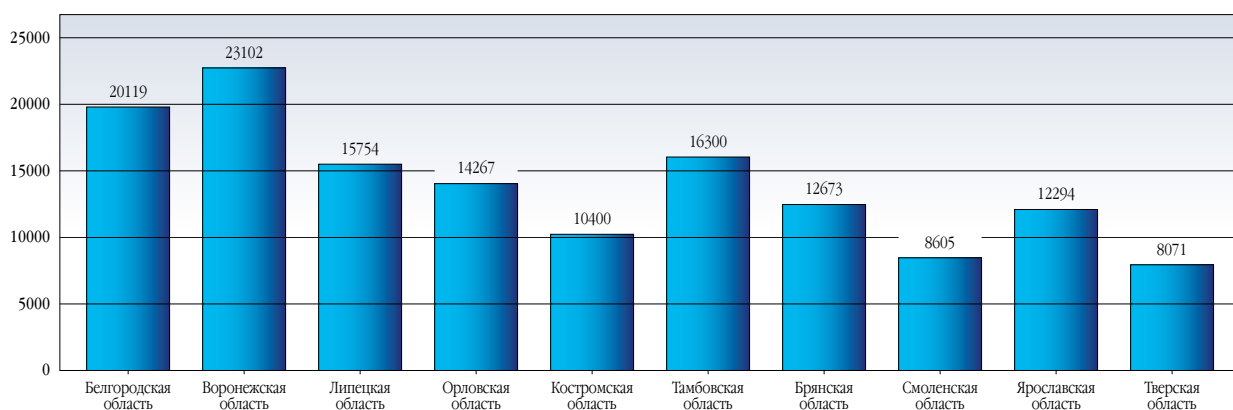


1



РАЗЛИЧИЯ В РАЗМЕРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ МУНИЦИПАЛИТЕТА, НА ПРИМЕРЕ СУБЪЕКТА ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА, % ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

2



РАЗЛИЧИЯ В КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СУБЪЕКТА, НА ПРИМЕРЕ ЦЕНТРАЛЬНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА, РУБЛЕЙ ЗА 1 ГА

подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики. В то же время правовой режим и их оборотоспособность абсолютно различны. Расширительное применение таких указаний влечет получение неадекватных результатов. Последствия такого подхода не заставляют себя долго ждать. Естественные монополии, рассчитывающие платежи за землю, на основании завышенной кадастровой стоимости земельных участков закладывают в тариф 100%-ную стоимость оказываемых услуг и работ.

Требует корректировки приказ Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 года №39, утвердивший методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Например, к одному виду использования отнесены земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, а также учреждений культуры и религии. Различия в их доходности от деятельности, осуществляемой на таких земельных участках, очевидны.

Кроме того, в этой связи возникает вопрос, каким образом осуществить рыночную оценку земельных участков, которые фактически находятся «вне

оборота» (например, на них расположены объекты религиозного назначения).

По нашему мнению, системная проблема кадастровой оценки – это отсутствие единообразного понимания видов деятельности (видов разрешенного использования), которые могут осуществляться на земельных участках. Указанная проблема относится уже не к оценочному, а к земельному законодательству. К сожалению, указанный вопрос не решен. Вообще, проблема видов разрешенного использования является системной в области оборота земельных ресурсов. Отсутствие четкого регулирования породило неграмотные виды разрешенного использования, такие как «модуль для эксплуатации модуля», «для размещения существующих зданий» и т.п. Какой вид деятельности реально осуществляется на земельном участке, может быть ведомо только его владельцу или государственному земельному инспектору, который проводил проверку земельного участка с такими экзотическими видами разрешенного использования.

Наличие подобной ситуации прямо влияет на актуальность кадастровой оценки и достоверность ее результатов.



Вопросы кадастровой стоимости земельных участков в настоящее время не являются проблемой исключительно небольшого количества граждан и юридических лиц – собственников земельных участков. Реализация крупных инфраструктурных проектов (Олимпиада 2014 года в Сочи, строительство федеральных автодорог, развитие аэропортов) требует адекватных платежей за землю. Во многом, с учетом указанных инициатив государства, совершенствуются в лучшую сторону методики и механизмы проведения государственной кадастровой оценки.

Основной задачей, которая, по нашему мнению, должна быть решена при совершенствовании механизма проведения государственной кадастровой оценки земель, является снижение погрешности массовой оценки земель при учете индивидуальных особенностей.

Большие надежды возлагаются на институт досудебного оспаривания результатов государственной кадастровой оценки. Нельзя не учитывать, что в настоящее время отменен нижний предел сроков проведения государственной кадастровой оценки.

Как уже было указано выше, кадастровая стоимость земельных участков является основой для исчисления платежей за землю – земельного налога и арендной платы. В большинстве случаев полномочиями по их определению являются органы местного самоуправления. Если основные (предельные) размеры земельного налога определены Налоговым кодексом Российской Федерации, а расчет земельного налога предельно прост, то в отношении арендной платы ситуация более сложная. Например, в целях повышения доходов мест-

ных бюджетов местные органы власти устанавливают сложные формулы с множеством переменных, расчет которых сравним с искусством, а проверить достоверность в разумный срок и разумными силами не представляется возможным. По нашему мнению, такой подход неприменим, а требования к определению арендной платы должны быть приближены к земельному налогу в части простоты расчета. Указанное предложение следует из постановления Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации». Реализация такого подхода возможна только при наличии актуальной информации о кадастровой стоимости земельных участков.

Очень хочется, чтоб государственная кадастровая оценка (сокращенно ГКО) не повторила печальную участь государственных краткосрочных облигаций, обманувших доверие граждан.

Рассмотрим на примере ОАО «Холдинг МРСК», одного из крупнейших землепользователей Российской Федерации, тезисы, озвученные в представленной статье.

Основные показатели землепользования холдинга:

- протяженность линейных объектов составляет 2 032 253 км;
- количество подстанций – 456 337 штук;
- деятельность осуществляется на территории 69 субъектов Российской Федерации.