

Ламбринаки Л.А. К вопросу об оценке земель по кадастровой стоимости в целях налогообложения // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2019. – №4 (апрель). – АРТ 310-эл. – 0,2 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>

РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 34.096

Ламбринаки Лев Александрович

студент 4 курса, юридический институт

Научный руководитель: Коротаева О.А., старший преподаватель

ФГБОУ ВО «Вятский государственный университет»

г. Киров, Российская Федерация

e-mail: leghin@mail.ru

**К ВОПРОСУ ОБ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ ПО КАДАСТРОВОЙ
СТОИМОСТИ В ЦЕЛЯХ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

Аннотация: В данной статье проведен анализ проблем, вытекающих из изменений, проводимых в налоговом законодательстве. Рассмотрен порядок налогообложения земель по кадастровой стоимости. Автором выявлен ряд проблем и предложены мероприятия по совершенствованию кадастровой оценки земель для целей налогообложения.

Ключевые слова: налог, земля, налогообложение, кадастровая стоимость, ставка, кадастр недвижимости.

Lambrinaki Lev Alexandrovich

4th year student, law school

Scientific adviser: Korotaeva O.A., Senior Lecturer

FGBOU VO "Vyatka State University"

Kirov, Russian Federation

TO THE QUESTION OF THE VALUATION OF LAND AT ITS CADASTRAL VALUE FOR TAX PURPOSES

Annotation: This article analyzes the problems arising from the changes in the tax legislation. The order of the taxation of lands on cadastral cost is considered. The author revealed a number of issues and proposed actions for improvement of the cadastral assessment of lands for taxation purposes.

Key words: tax, land, taxation, cadastral value, rate, real estate cadastre.

Оценка земель по кадастровой стоимости представляет собой некий стимул, как для плательщиков налога, так и ее получателей. Ее относят к земле, признавая последнюю ликвидным активом, приносящую прибыль от использования. Денежные средства, которые пополняют доходную часть местного бюджета можно использовать для решения социальных проблем, а также в целях улучшения жизни людей.

Вместе с этим, государственная программа по применению кадастровой оценки земель выявила некоторые проблемы, связанные с:

1) данными, которые применяются в целях оценки и их достоверностью;

Применение на практике кадастровой оценки вызывает многочисленные споры, связанные с оспариванием кадастровой цены земельного участка. Многие эксперты считают, что основной причиной возникновения подобных споров является несовершенство процедуры массовой оценки, при проведении которой не учитываются индивидуальные параметры каждого конкретного участка.

2) с отсутствием определенности по вопросу видов разрешенного использования земельных участков;

3) отсутствием открытой информации по отдельным категориям земель, к которым применяется особый режим налогообложения¹.

В результате чего были получены некорректные данные и неточная кадастровая оценка.

Кадастровая стоимость альтернативна рыночной стоимости. Используется кадастровая оценка в случаях, когда каждый участок оценить индивидуально не представляется возможным и невозможно учесть все его особенности. Основу кадастровой стоимости составляет принцип деления земель на категории и виды разрешенного использования, в связи с чем, расчеты в зависимости от указанных критериев ведутся по-разному. Учитывая сказанное, следует сделать вывод, что кадастровая стоимость соответствует текущему использованию земли. Налоговая ставка может выступать регулятором эффективности в данном случае.

Формирование кадастровой стоимости происходит путем сплошной, массовой оценки объектов на основе большого количества реальных сделок, перечня факторов стоимости объекта и учета с помощью

¹ Грибовский С. Нужно менять концепцию кадастровой оценки / С. Грибовский // Недвижимость и строительство Петербурга, 2016. № 1(892). С. 14.

специальных формул их количественного влияния. Это задача относится к прикладной математической статистике, в связи с чем, законодатель выбрал метод сравнительной оценки, в соответствии с которыми происходит сравнение одного участка с другими, стоимость по которым уже известна. Такая методология может быть применима только в условиях развитого рынка, вместе с тем, отметим, что более 90 % всех объектов недвижимости находятся в государственной и муниципальной собственности. Множество объектов недвижимости являются ограниченными в обороте, в связи с чем, доля проданных земельных участков составляет тысячную долю процента. Также у нас не подлежат декларированию цены произведенных коммерческих сделок.

Чтобы решить сложившуюся ситуацию, предлагается:

- 1) использовать цены реальных предложений, содержащиеся в различных источниках;
- 2) учитывать мнение профессиональных экспертов;
- 3) использовать оценку по рыночной стоимости земельных участков, которая была проведена профессиональными оценщиками.

Но такая методика приведет к нарушению системности и целостности методологии кадастровой оценки, а также понизит ее качество и достоверность. При использовании некорректных данных, кадастровая стоимость может быть либо очень далека от рыночной, либо превышать ее в разы². Вместе с тем, кадастровая стоимость быть заниженной либо завышенной не может, поскольку при ее заниженной стоимости земля потеряет инвестора, а при завышенной стоимости будет отсутствовать

² Юденич Н.М. Развитие системы налогообложения недвижимости и сделок с ней в России. - Дис. ... канд. экон. наук: 08.00.10. М., 2017. С. 85.

стимул использовать ее рационально. Ввиду чего, применять можно будет утвержденные кадастровые цены только в фискальных значениях.

При расчете кадастровой стоимости используется специально-установленное программное обеспечение. Алгоритмы программы закрыты от самих специалистов, которые ведают земельными вопросам. Поэтому, при ответе на вопрос, какие параметры оказали влияние на цену объекта, ответить не представляется возможным. Невозможно ответить и на вопрос о ее соответствии принципу достоверности, сопоставимости, справедливости. Проблематичным представляется и обжалование результатов оценки.

Как показывает судебная практика юридическим и физическим лицам, заинтересованным в оспаривании кадастровой стоимости, необходимо понимать, что уполномоченный орган местного самоуправления, являющийся стороной по делу об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка, имеет право на пересмотр такого решения при наличии оснований полагать, что установленная кадастровая стоимость в размере рыночной стоимости недостоверна и необоснованна.

Пересмотреть кадастровую стоимость можно только в следующих случаях:

- когда имеет место недостоверность сведений о земельном участке, которые использовались при определении кадастровой стоимости объекта оценки;
- когда имеет место установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В последнем случае ретроспективная оценка необходима для целей корректного сопоставления обеих стоимостей при разрешении вопроса о превышении кадастровой стоимости над рыночной, что является ключевым условием пересмотра кадастровой стоимости земельного участка, полученной в результате массовой оценки.

Данный вопрос разъяснен определением Верховного Суда Российской Федерации от 01.09.2014 №307-ЭС14-550³, а также определением Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2015 №35-АПГ15-20⁴. В определениях установлено, что назначение рыночной стоимости, сформированной в процессе индивидуальной оценки земельного участка, и установление ее в качестве кадастровой стоимости, целесообразно осуществлять в целях уточнения (дополнительного разъяснения) результатов массовой оценки, которая, в свою очередь, формируется без учета уникальных характеристик непосредственно оцениваемого земельного участка. В этой связи отметим, что рыночная стоимость, подлежащая внесению в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой, должна быть сопоставима с результатами массовой оценки и не может быть определена произвольным образом, на неопределенную дату.

Оспорить кадастровую стоимость можно в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде (ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Юридическому лицу необходимо сначала соблюсти досудебный порядок урегулирования спора - подать

³ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 01.09.2014 №307-ЭС14-550 // СПС Консультант Плюс (Дата обращения 22.02.2018 г.)

⁴ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2015 №35-АПГ15-20 // СПС Консультант Плюс (Дата обращения - 22.02.2018 г.)

заявление в комиссию по рассмотрению споров и, при отрицательном результате, далее идти в суд. Физическому лицу не обязательно подавать заявление об оспаривании в комиссию, можно сразу обратиться в суд. Согласно разъяснению Пленума Верховного суда Российской Федерации от 30.06.2015 №28⁵ данное правило относится также и к индивидуальным предпринимателям. Однако, при желании, физические лица также могут подать заявление в комиссию, используя возможность решения проблемы в досудебном порядке.

Таким образом, основная проблема состоит в том, что посредством кадастровой стоимости регулируются важные имущественные, правовые, финансовые, налоговые отношения, в связи с чем, возникает необходимость в ее оптимизации. Процедуру кадастровой оценки земельных участков следует сделать открытой, публичной. Следует разработать экономически обоснованные и ясные методики расчета кадастровой стоимости посредством привлечения профессиональных оценщиков. В целях использования кадастровой оценки и в иных целях, связанных, например, с территориальным зонированием, существует необходимость в единой системе понятий таких, как «зонирование территорий», а также в четких требованиях к исходным данным, в том числе по необходимому набору исходных данных, которые обеспечивают градостроительную ценность земельных участков. Целесообразно было бы ввести оценку земельных участков через общественные слушания, что позволило бы воплотить принцип демократии.

⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» // СПС Консультант Плюс (Дата обращения - 24.09.2018 г.)

Предложенные мероприятия, на наш взгляд, окажут свое влияние на совершенствование кадастровой оценки земель для целей налогообложения.

Список использованной литературы:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» // СПС Консультант Плюс (Дата обращения - 24.09.2018 г.)
2. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 01.09.2014 №307-ЭС14-550 // СПС Консультант Плюс (Дата обращения 22.02.2018 г.)
3. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29.04.2015 №35-АПГ15-20 // СПС Консультант Плюс (Дата обращения - 22.02.2018 г.)
4. Грибовский С. Нужно менять концепцию кадастровой оценки / С. Грибовский // Недвижимость и строительство Петербурга. - 2016. - № 1(892). - С. 14.
5. Юденич Н.М. Развитие системы налогообложения недвижимости и сделок с ней в России. - Дис. ... канд. экон. наук: 08.00.10. - М. - 2017. - С. 85.

Дата поступления в редакцию: 02.04.2019 г.

Опубликовано: 09.04.2019 г.

© Академия педагогических идей «Новация». Серия «Студенческий научный вестник», электронный журнал, 2019

© Ламбринаки Л.А., 2019