

УДК 349.4

**ПРАВОВАЯ ОСНОВА И МЕХАНИЗМЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ОСНОВЕ КАДАСТРОВОЙ  
СТОИМОСТИ**

**Мартынова Е.С.**

Студент 2 курса заочной формы обучения,  
Направление подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»  
ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП)

Научный руководитель: **Махотенко М.А.**

к.ю.н., доцент кафедры государственно-правовых дисциплин  
ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП)

**Аннотация:** Государству необходимо эффективно развивать земельное и налоговое законодательство, ориентируясь при этом на проблемы, которые возникают на практике, ввиду неурегулированности или недостаточной урегулированности тех или иных общественных отношений, связанных, в том числе и с оспариванием кадастровой стоимости земельных участков; а также правами и обязанностями налогоплательщиков-землепользователей.

**Ключевые слова:** налогообложение, земельные участки, кадастровая стоимость, правовое регулирование

**LEGAL FRAMEWORK AND MECHANISMS FOR LAND TAXATION  
BASED ON CADASTRAL VALUE**

**Martynova E.S.**

**Mahotenko M.A.**

**Abstract:** The state needs to effectively develop land and tax legislation, while focusing on problems that arise in practice, due to the lack of regulation or insufficient settlement of certain public relations related, including the challenge of the cadastral value of land plots; and the rights and obligations of taxpayers-land users.

**Keywords:** taxation, land plots, cadastral value, legal regulation

Государственная кадастровая оценка недвижимости – это сгруппированный свод материала о рассмотренном недвижимом имуществе. Кадастровая стоимость – преимущественно потенциальная цена объекта недвижимости. Кадастровая оценка определяется методами массовой оценки или при неосуществимости расчета на основании данного метода определяется в рамках индивидуального расчета. При этом сбором и обработкой информации государственные оценщики должны заниматься в

порядке, описанном в методическом указании о государственной кадастровой оценке. Данные указания утверждены приказом Министерства экономического развития от 07.06.2016 № 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». Вступил данный приказ в силу с 01.11.16 года. Рассмотрим данное методическое указание подробнее. Оно действует для определения кадастровой стоимости недвижимости и стоимости земельных участков, кроме земель с поверхностными водными объектами, особо охраняемых территории РФ, лесных участков за пределами населенных территорий.

При применении государственными оценщиками метода массовой оценки, кадастровая стоимость определяется подходом группировки объектов недвижимости с наиболее близкими характеристиками. А сами группировки складываются в соответствии с сегментами рынка недвижимости.

Рассмотрим порядок проведения государственной кадастровой оценки на основании ФЗ № 237 «О государственной кадастровой оценке» [1]. Так как до 1 января 2017 года кадастровая оценка осуществлялась на основании ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности», то определением стоимости занимались частные оценщики, которые действовали на конкурсной основе. Но после принятия ФЗ № 237 полномочия по расчету кадастра переданы бюджетному учреждению субъекта, которое не имеет права привлекать независимых оценщиков со стороны. А контролирует данное бюджетное учреждение - Росреестр. При этом предполагается административная и имущественная ответственность бюджетного учреждения.

В связи с этим установлен переходный период с 1 января 2017 г. до 1 января 2020 г., по которому проведение оценки возможно как по новым, так и по старым правилам. Федеральным законом от 03.07.2016 № 360-ФЗ на указанный период буквально установлен мораторий на проведение оценки. Поэтому в данный период времени, в большинстве случаев, будет применяться кадастровая стоимость, действующая на 1 января 2014 г. Итак,

распоряжение о проведении кадастровой оценки исходит от уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, который в свою очередь передает полномочия по проведению оценки специальному бюджетному учреждению. Данное учреждение несет ответственность за определение стоимости, в случае причинения убытков от своей деятельности, убытки подлежат возмещению в полном размере из бюджета данного учреждения. При недостатке средств, субъект РФ несет субсидиарную ответственность.

Согласно действующему законодательству, установление, а точнее переоценка кадастровой стоимости земли производится не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет, на основании решения регионального или местного органа.

Необходимость установления кадастровой стоимости земельных участков продиктована земельным и налоговым законодательством. Так, статьей 65 Земельного кодекса РФ<sup>2</sup> регламентировано, что кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ, а как уже было отмечено, п. 1 ст. 390 Налогового кодекса РФ закрепляет, что налоговой базой по земельному налогу является кадастровая стоимость земельного участка.

В вопросе определения кадастровой стоимости и соответственно размера налога, важно также понимать, из чего складывается кадастровая стоимость земельного участка. Необходимо подчеркнуть, что для каждой категории земель существуют свои методики оценивания [4, С.35].

Как раз для учета таких особенностей и индивидуальных характеристик используется рыночная стоимость земельных участков, которая более объективно и полно отражает фактическую стоимость и привлекательность земли, в сравнении с объектами-аналогами.

Практика показывает, что ввиду использования оценщиками различных корректировок (на площадь, на территориальное расположение, на

расположение относительно транспортной развязки, на оснащенность земельного участка), рыночная стоимость земельного участка, в таком случае, в разы ниже кадастровой стоимости, поскольку при расчете рыночной стоимости учитываются все характеристики земельного участка, в том числе такие как сезонность, спрос, состояние рынка, стоимость аналогичных объектов в этом регионе и другие.

Однако, поскольку в Земельном Кодексе РФ закреплено, что рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным Законом об оценочной деятельности, а в соответствии с п. 3 Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ в случаях определения стоимости земельного участка равной рыночной стоимости, кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости, поскольку возможность оспаривания кадастровой стоимости земли и признания ее равной рыночной для целей снижения налоговой нагрузки, остается правом налогоплательщика-землепользователем.

Следовательно, нельзя недооценивать значение и значимость института кадастровой стоимости, как системообразующего элемента при расчете земельного налога [3, С.374], а также определения арендных платежей, исходя из того, что ее величина непосредственно задействована в соответствующих расчетах.

Так, если раньше налогоплательщики - землепользователи могли поставить вопрос о приведении кадастровой стоимости земельного участка в соответствие с рыночной стоимостью, как правило через обращение непосредственно в арбитражный суд (для юр. лиц) или районный (для физических лиц) [2, С.355].

На данный момент положение дел существенно изменилось, теперь и лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, и лица, зарегистрированные в качестве ООО, и физические лица, при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков обращаются в высший судебный орган субъекта РФ, что в свою очередь, с одной стороны, приводит к

выработки единообразной практики и применяемых правовых подходов, а с другой, повышает нагрузку на соответствующую судебную коллегияю.

#### Библиографический список

1. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О государственной кадастровой оценке"// Собрание законодательства РФ. – 2016. – № 27 (Часть I). – Ст. 4170; Российская газета. – 2016. – № 146.

2. Мамитова, Н.В. Проблемы формирования цифрового государства / Н.В. Мамитова // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. – 2021. – № 3. – С. 45-50. – EDN ХНРАОВ. (дата обращения 12.01.2021).

3. Петряшина, Е.С. Россия на пути формирования цифрового правосознания налогоплательщиков / Е.С. Петряшина, М.А. Махотенко // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. – 2020. – № 1. – С. 373-379. – EDN MAZLBB. (дата обращения 11.01.2021).

4. Орлова, И.Н. Актуальные направления минимизации рисков, возникающих при переходе органов публичной власти к цифровому управлению / И.Н. Орлова, М.А. Семерентьева // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. – 2021. – № 3. – С. 62-67. – EDN DGСNQS. (дата обращения 11.01.2021).