

*Колязов Лев Дмитриевич,
студент 3 курса группы «А» Института Права Башкирского
государственного университета*

Россия, г. Уфа

*Научный руководитель: Владимиров Игорь Александрович,
к.ю.н., доцент кафедры финансового и экологического права Института
права БашГУ*

КАДАСТРОВАЯ И РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: СООТНОШЕНИЕ ПОНЯТИЙ И ПРАВОВАЯ ОЦЕНКА

Аннотация: В данной статье произведено соотношение и анализ понятий кадастровой и рыночной стоимости земельных участков. Автором были рассмотрены сущность и значение кадастровой и рыночной стоимости указанного объекта недвижимости в соответствии с положениями нормативно-правовых актов в данной области.

Ключевые слова: земельное право, недвижимость, кадастровая оценка, оценочная деятельность, кадастровая стоимость, рыночная стоимость.

CADASTRAL AND MARKET VALUE OF LAND PLOTS: RELATIONSHIP CONCEPTS AND LEGAL ASSESSMENT

Abstract: This article provides a correlation and analysis of the concepts of cadastral and market value of land plots. The author examined the nature and value of the cadastral and market value of the specified property in accordance with the provisions of regulatory legal acts in this area.

Keywords: land law, real estate, cadastral valuation, valuation activity, cadastral value, market value.

Как известно, земля является одним из самых ценных объектов недвижимости, в связи с чем и растет ее востребованность среди населения России. Согласно ст. 15 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, которые приобретены гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации [1].

В соответствии со ст. 35 ЗК РФ, при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. То есть для того, чтобы совершить какую-либо сделку с недвижимостью – в частности, с земельным участком – необходимо провести комплекс мероприятий, среди которых одно из важнейших мест занимает определение рыночной и кадастровой стоимости объекта.

Относительно недавно в России проводилась достаточно крупная реформа учета имущественных прав граждан, в связи с чем сведения об объектах недвижимости вносятся в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Соответственно, можно проследить как в юридической науке и практике появляется такое понятие, как кадастровая стоимость объекта недвижимости. Так чем же обусловлено появление данного института?

Для того, чтобы внести ясность в исследование поставленного вопроса, следует обратиться к легальным понятиям кадастровой и рыночной стоимости. Так, кадастровая стоимость, согласно ст. 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 3 июля 2016 г, предполагает стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой

оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона [2]. Считаем нужным дать более точное разъяснение указанной дефиниции: кадастровая стоимость – это определенная величина, расчет которой осуществляется в процессе проведения кадастровой оценки уполномоченными государственными органами. Говоря о земельных участках, стоит отметить, что на основании проведенной государственной оценке идет разделение земель на классы в соответствии с их целевым назначением. В связи с этим за последние годы появляются соответствующие правовые акты, которые конкретизируют положение земельных участков в сфере их использования – состав земель в Российской Федерации по целевому назначению, в соответствии с ч 1 ст. 7 ЗК РФ, подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса [1]. Но в случае кадастровой оценки земельного участка стоит обратить внимание на первые две категории. Земли населенного пункта подразделяются на определенные административно-территориальные единицы, в составе которых выделяются соответствующие кадастровые кварталы в зависимости от размеров и специфики данной административно-территориальной единицы. Также в качестве примера можно рассмотреть Методические указания Минэкономразвития России 12.05.2017 №226 «О государственной кадастровой оценке», где уточняется, что при кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения оцениваются такие критерии, как почвенные свойства, влияющие на плодородие земель, характеристики климата и рельефа местности [3].

Вопрос о рыночной стоимости объекта недвижимости, несомненно, в практике разрешается чаще и более эффективно, так как этот институт укоренился в законодательстве гораздо раньше. Легальное понятие рыночной стоимости закреплено в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., в ст. 3, где под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Иначе говоря, это определенная цена объекта недвижимости, по которой он может быть продан в условиях открытого рынка и свободной конкуренции [4]. При формировании рыночной цены на земельный участок учитывается спектр факторов, которые установлены Распоряжением Минимущества РФ «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» от 06 марта 2002 г., среди которых: целевое назначение земельного участка и, соответственно, его разрешенное использование; способы землепользования которые преобладают в данной местности; определенные тенденции и перспективы развития района, где находится земельный участок; ожидаемые изменения на рынке относительно объектов недвижимости, а также текущее использование земельного участка [5].

Исходя из вышеизложенных фактов, будет справедливо провести некое сравнение для установления выводов:

1. Главное, на наш взгляд отличие состоит в определении субъектного состава указанной деятельности. Кадастровую стоимость, как правило, определяют в ходе кадастровой оценки уполномоченные на то государственные органы в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке». Рыночная стоимость устанавливается в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщиками на основании соответствующего трудового договора;

2. Важным фактором также является то, что кадастровая стоимость рассчитывается из более глобального, чем рыночная стоимость, аспекта – на основании экономической ситуации региона, в котором расположен объект недвижимости. Рыночная стоимость же определяется в соответствии спроса и предложения рынка в том или ином регионе, т.е. земельный участок, к примеру, на севере России можно приобрести по гораздо более низкой стоимости, чем на юге;

3. Кадастровая стоимость менее гибкая в своих показателях, так как в ее основе лежат базовые экономические факторы определенного региона, в то время как рыночная стоимость напрямую связана со спросом и предложением на рынке и способна меняться при любом экономическом скачке.

Несомненно, в теории кадастровая и рыночная стоимость должны быть тождественны, однако, в практике сблизить их значения относительно тяжело, даже несмотря на то, что их показатели взаимосвязаны.

Использованные источники:

1. Земельный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 18 марта 2020 г. № 66-ФЗ) // Собрание законодательства. 1994. № 44.

2. Федеральный Закон РФ от 3 июля 2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (с посл. изм. и доп. от 29 июля 2017 г. №274-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2016. № 35. Ст. 4326.

3. Методические указания Минэкономразвития России 12. Мая 2017г. №226 «О государственной кадастровой оценке»: Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102435103> (дата обращения: 16.05.2020).

4. Федеральный Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с посл. изм. и доп. от 20 марта 2020 г. №66-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4537.

5. Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. №568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»: справочная правовой система КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36189/ (дата обращения: 16.05.2020).