

4. Ульянова, С. О. Государственный контроль за использованием и охраной земель, как функция управления земельным фондом / С. О. Ульянова, З. Р. Шеуджен // Научное обеспечение агропромышленного комплекса сб. ст. по материалам IX Всерос. конф. молодых ученых, посвященная 75-летию В. М. Шевцова. - Краснодар. - 2016. - С. 1138-1139.

© М.Ш. Темрюк, 2018

УДК 332

М.Ш. Темрюк
старший преподаватель кафедры организации
землепользования и экономики
Филиал ФГБОУ ВО "МГТУ" в пос. Яблоновском
пос. Яблоновский, Россия

ПОНЯТИЕ И ЗНАЧЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

В соответствии со ст. ст. 374, 378.2, 390, 402 Налогового кодекса РФ (далее - НК РФ) налоговой базой по налогу на имущество организаций, налогу на имущество физических лиц (далее именуемые совместно налогом на имущество), а также земельному налогу является кадастровая стоимость.

Чтобы определить характер этой стоимости, обратимся к ее понятию. В соответствии с абз. 8 ст. 3 Закона об оценочной деятельности под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения ГКО или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 указанного закона. Схожее по сути определение закреплено и в ст. 3 Закона о ГКО. Данное определение, хотя и не дает ответа на вопрос о том, что представляет собой кадастровая стоимость, тем не менее позволяет понять, что способы её установления весьма различны и они не ограничиваются проведением ГКО. Отличаются эти способы основанием, по которому возбуждается процедура установления кадастровой стоимости, собственно процедурой и органом, утверждающим размер кадастровой стоимости [3].

Правила расчета кадастровой стоимости в ходе ГКО установлены ФСО № 4, Методическими указаниями о ГКО (утв. Приказом Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358), а также многочисленными методическими рекомендациями и иными указаниями. В соответствии с ФСО № 4 кадастровая стоимость рассчитывается с применением методов массовой оценки, путем выделения ценообразующих факторов, группировки объектов оценки по однородным признакам и построения модели оценки. В методических рекомендациях и указаниях обычно содержатся специальные правила группировки отдельных объектов оценки, а также правила определения кадастровой стоимости объектов оценки внутри одной группы.

В то же время и указанные правила не позволяют однозначно заключить, какую же стоимость надлежит определять оценщикам в качестве кадастровой в ходе ГКО: рыночную, инвестиционную, инвентаризационную, или какую-то иную, совершенно особую стоимость [4].

Ранее приведенное нами определение, содержащееся в п. 3 ФСО № 4, ныне заменено выборочным описанием особенностей кадастровой стоимости. В соответствии с ним "кадаст-

Вопросы современной науки: новые достижения

ровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости".

Из указанного положения можно заключить, что, с одной стороны, кадастровая стоимость определяется в ходе ГКО на основании рыночных показателей. Это сближает ее с категорией рыночной стоимости. С другой стороны, само изменение п. 3 ФСО № 4, а также утверждение ФСО № 2 в новой редакции, не содержащей положения, аналогичного п. 10 ФСО № 2, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 25525, свидетельствует о том, что Минэкономразвития РФ последовательно "выкорчевал" из своих актов те нормы, которые могли бы свидетельствовать в пользу признания кадастровой стоимости рыночной. Пусть и определенной специфическим методом, но сущностно с ней единой в том смысле, что она соответствует понятию рыночной стоимости, зафиксированному в абз. 3 ст. 3 Закона об оценочной деятельности. Теперь по мысли Минэкономразвития РФ кадастровая видимость, видимо, уже не должна отождествляться с рыночной стоимостью [5].

Тем не менее согласно п. 1.2 Методический указаний о ГКО, утвержденных 07 июня 2016 г. кадастровая стоимость представляет собой наиболее вероятную цену объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом. Данное определение содержит очевидные параллели с рыночной стоимостью, и в то же время включает указание на отдельные признаки, отличающие кадастровую стоимость от рыночной.

Если более детально проанализировать подзаконные правила определения кадастровой стоимости, то мы действительно обнаружим, что их применение приводит к получению стоимости, отличной от рыночной. С ж С жорделен а СÉ ← Ч ітот ири

