

проблемы лесного сектора экономики: матер. XI Междунар. науч.-техн. конф. Екатеринбург: Урал. гос. лесотехн. ун-т, 2017. С. 181-182.

4. Применение программы Agisoft PhotoScan для создания ортофотоплана местности / В.В. Журавель, С.Г. Скворцов, А.В. Хоркуш, Д.А. Мосин, А.А. Мазун, П.Е. Вдовых, М.В. Верхотурова // Open innovation: сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф. В 2 ч. Пенза, 2017. С. 83–86.

5. Опыт применения квадрокоптера для создания трехмерной модели лесных насаждений / А.Е. Осипенко, Я. Коукал, И.А. Панин, Л.А. Иванчина, С.В. Залесов // Леса России и хоз-во в них. 2017. № 4 (63). С. 16–22.

УДК 630.233

Студ. В.А. Мошкина
Рук. Д.А. Лукин
УГЛТУ, Екатеринбург

ИССЛЕДОВАНИЕ ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Вопрос проведения кадастровой оценки земель и определения кадастровой стоимости в Российской Федерации на данный момент, особенно в условиях современной рыночной системы, является наиболее актуальным [1].

Объекты недвижимости оцениваются не только по рыночной стоимости, но и по государственной. Для земельного участка она необходима, чтобы определить стоимость в зависимости от целевого назначения использования.

Понятие «кадастровой стоимости» содержится в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Кадастровая стоимость – это стоимость объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земельных участков и отдельных объектов недвижимого имущества применяется при исчислении налога на имущество, земельного налога, а также налога при продаже недвижимости в случаях, если объект недвижимости находился в собственности менее 5 лет.

Налог определяется по кадастровой стоимости по налоговому кодексу РФ.

В соответствии со ст. 391 НК РФ с 1 января 2019 г. налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом [2].

Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, и при определении выкупной стоимости данного участка.

Кроме того, кадастровая стоимость дает представление о распределении земли, количестве приватизированных участков, возможности предоставления участков под строительство.

Кадастровая стоимость играет большую роль и для самих владельцев участка. Она помогает им определить примерную стоимость своего надела. Этот показатель важен при сделках купли-продажи.

Нормативы и основания, по которым определяется кадастровая стоимость, устанавливаются Земельным кодексом. Делается такая оценка раз в пять лет, а ее результаты хранятся в Росреестре.

Порядок определения кадастровой стоимости установлен гл. 3.1 Закона об оценочной деятельности [3].

Для определения кадастровой стоимости земельных участков и отдельных объектов недвижимости проводится государственная кадастровая оценка, результаты которой вносятся в государственный кадастр недвижимости (ст. 24.12 Закона об оценочной деятельности) [3].

Кадастровая стоимость также может быть определена в упрощенном порядке при постановке на учет в Росреестре объектов недвижимости либо установлена путем оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

В случае несогласия с установленной кадастровой стоимостью её можно оспорить.

Поэтому при существенной стоимости квартиры, жилого дома, здания или земельного участка возникает вопрос о снижении кадастровой стоимости. Законом предусмотрен порядок оспаривания стоимости (ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности).

По общему правилу результаты оценки могут быть оспорены юридическими и физическими лицами. Вопрос оспаривания кадастровой стоимости решается путем обращения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную в Росреестре на территории субъекта, либо в суд.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

- 1) выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- 2) нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;
- 3) документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

- 1) недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- 2) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Важно отметить, что комиссии при Росреестре, рассматривая спросы о недовольствах в отношении значений кадастровой стоимости, снижают количество заявлений, поступающих в суды, в связи с тем, что рассматривают наименее спорные и наиболее очевидные заявления, а также оперативно решают вопрос правообладателей в сравнении с аналогичной процедурой, проходящей в судебном порядке. Рассмотрение дел в комиссиях увеличивает число случаев, при которых для заявителей спор становится выигрышным.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением сведений, доступ к которым ограничен, предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц, в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Библиографический список

1. Международный научно-исследовательский журнал [Электронный ресурс]: Актуальность проблемы кадастровой оценки земельных участков России. URL: <https://research-journal.org> (дата обращения 10.11.2018)
2. Налоговый Кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 03.12.2012)// Официальный интернет портал правовой информации. Государственная система правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru/> Дата обращения (10.11.2018).
3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».