

**УДК 351.82:332.62**

**ББК 65.32-5**

**Щ 61**

**Т.А. Щербатова,**

*кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой организации землепользования и экономики филиала Майкопского государственного технологического университета, пгт. Яблоновский. Тел.: +7 (918) 923-08-56, e-mail: shcherbatova.ta@gmail.com*

**И.В. Щербатов,**

*кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры организации землепользования и экономики филиала Майкопского государственного технологического университета, пгт. Яблоновский. Тел.: +7 (900) 232-59-35, e-mail: shcherbatov\_igor@bk.ru*

## **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРАВОВЫХ И ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОСНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ**

*(Рецензирована)*

**Аннотация.** В статье рассмотрены правовые и экономические вопросы государственной кадастровой оценки земли с учетом мировой практики. Проведен анализ адекватности кадастровой стоимости рыночной цене объектов недвижимости, в том числе сельскохозяйственных земель. Обосновывается вывод о том, что в действующую систему законодательства необходимо внести изменения.

**Ключевые слова:** государственная кадастровая оценка земли, земельная рента, земельный налог, кадастровая стоимость, рыночная цена, недвижимость, сельскохозяйственные земли, аренда, капитализация, стандарт оценки.

**T.A. Shcherbatova,**

*Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Head of the Department of the Organization of Land Use and Economics, Branch of Maikop State Technological University, Yablonovsky. Ph.: +7 (918) 923-08-56, e-mail: shcherbatova.ta@gmail.com*

**I.V. Shcherbatov,**

*Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Department of Land Use Organization and Economics, Branch of Maikop State Technological University, Yablonovsky. Ph.: +7 (900) 232-59-35, e-mail: shcherbatov\_igor@bk.ru*

## **IMPROVEMENT OF LEGAL AND ECONOMIC BASES OF THE STATE CADASTRE ESTIMATION OF THE LAND**

**Abstract.** The article deals with the legal and economic issues of the state cadastral valuation of land, taking into account world practice. The analysis of the adequacy of the cadastral value of the market price of real estate, including agricultural land. The conclusion that it is necessary to make changes in the current system of legislation is substantiated.

**Keywords:** state cadastral valuation of land, land rent, land tax, cadastral value, market price, real estate, agricultural land, rent, capitalization, valuation standard.

В составе земельного фонда Краснодарского края преобладающий удельный вес приходится на земли сельскохозяйственного назначения, что имеет важное значение для развития аграрного сектора экономики. Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются сельскохозяйственным предприятиям, организациям для сельскохозяйственного производства,

научно-исследовательских и учебных целей, а также гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса скота.

В целом по краю, на 1 января 2018 г. на землях сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственные угодья занимают 4214,2 тыс. га (89,0% от общей площади земель сельскохозяйственного назначения), в т.ч. пашня – 3729,2 тыс. га (79,0%), пастбища – 340 тыс. га (7,2%), многолетние насаждения – 92,6 тыс. га (2,0%), сенокосы – 52,4 тыс. га (1,1%). На долю лесов и древесно-кустарниковых насаждений приходится 170,3 тыс. га (4,0%), болота занимают 68,9 тыс. га (1,5%), под водой занято 78,1 тыс. га (1,6%), земли застройки – 70,9 тыс. га (1,5%). Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения на отчетную дату составляет 4715 тыс. га, что на 5,8 тыс. га меньше, по сравнению с 2017 г. Уменьшение площади земель сельскохозяйственного назначения в основном произошло за счет утверждения генеральных планов и новых границ населенных пунктов [1].

Одной из проблем является несовершенство кадастрового учета земель сельскохозяйственного назначения, в частности недостаточность информации. Отсутствуют крайне важные и необходимые данные о структуре сельскохозяйственных угодий, природно-экономических и агроэкологических характеристиках, пахотопригодности и др. Без этих сведений невозможно осуществлять прогнозирование, планирование и охрану земель, а также применять инструменты государственного и корпоративного управления национальным богатством региона. Считаю необходимым расширить перечень сведений о качественном состоянии земель сельскохозяйственного назначения, содержащихся в государственном земельном кадастре.

Кадастровая стоимость земли применяется при расчете размера земельного налога, арендной платы или платы за пользование земельными участками, выкупной стоимости земельного участка в случае его выкупа из государственной или муниципальной собственности, продаже земельных участков из

государственной или муниципальной собственности собственникам находящихся на этих участках зданий, строений и сооружений.

Кадастровая стоимость, в соответствии с Земельным кодексом РФ, является базой для исчисления земельного налога – в настоящее время налоговая ставка составляет 0,3% для земель сельскохозяйственного назначения, а также используется для иных целей, установленных законом. В связи с этим очевидна необходимость получения обоснованных и справедливых стоимостей земельных участков (рис. 1).

Теория Рикардо показала, что земельная рента, будучи вознаграждением природного и невозпроизводимого фактора производства, хорошо поддается налогообложению. Дж. С. Милль говорил, что все приросты рентного дохода по отношению к некоторому базовому году без значительного ущерба можно изъять налогом, таким образом – полностью освободить от налога текущий рентный доход и облагать им будущий прирост незаработанной ренты, то есть приращение дохода от повышения цены земельного участка. Но Г. Джордж предлагал конфискацию всех земельных рентных доходов, полагая, что это позволит устранить бедность и экономические кризисы, поскольку они порождены спекуляциями цен на земельные участки.

Выявление свойств и качеств земли, влияющих на ее производительность, очень проблематично вследствие сложности взаимного влияния предложения земельных участков и спроса на них. Экономика является многогранной системой рыночного равновесия. Осознание существующих между различными ее секторами отношений, в том числе земельных, – это своего рода ключевой фактор для понимания и принятия правильных решений в экономической сфере, и в частности – земельной политики [2].

Например, повышение земельного налога только в центральной части города однозначно будет влиять на земельную ренту и в центральной, и в пригородной зонах. Улучшение радиальных транспортных сетей изменит показатели земельной ренты для удаленных от центра районов и окажет значительное влияние на стоимость земли.



Рис. 1. Цели государственной кадастровой оценки земли

В обоих случаях посредством проведения бюджетных и налоговых мероприятий, градостроительного регулирования вида использования земли, ее стоимости затрагиваются важнейшие аспекты общественного благосостояния. Такое вмешательство в экономику и бюджетные отношения должно рассматриваться только в составе модели общего рыночного равновесия с участием специалистов по оценке земли.

В мировой экономике существуют три различные системы земельного налогообложения: с площади, со стоимости и с дохода. В конце XX века в России базой для земельного налога являлась площадь земельного участка, что вызывало множество противоречий. Участие оценщиков в создании карт градостроительной деятельности не разрешило существующих проблем, и государство перешло к иной, более прогрессивной системе – взимание земельного налога со стоимости участков. Земельный налог является налогом с кадастровой стоимости земли, который формирует до 20% поступлений в бюджеты поселений.

Во многих странах кадастровая стоимость земли – это основа для расчета земельного налога, поступающего

в бюджеты местных органов власти. К примеру, земельный налог в Германии взимается с исторической стоимости земли, определенной по состоянию на 1964 г. в западных землях и на 1935 г. в восточных (бывшая ГДР), с коэффициентами пересчета, увеличивающими сумму налога в связи с инфляцией. Как стоимость участков, так и величина налога определяются государственными финансовыми налоговыми оценщиками.

Оценочная стоимость может быть оспорена исходя из отчета оценщика или данных фактически проведенной сделки. Однако в настоящее время в Германии кадастровая стоимость земли ниже рыночной в 2-3 раза, поэтому многие немецкие экономисты рассуждают об актуальности реформирования системы оценки. Во Франции земельный налог взимается со стоимости, которая на 20% ниже ее рыночного значения. В Италии и в других странах Европы также имеются существенные различия между кадастровой стоимостью земли, являющейся базой для определения налога, и рыночной стоимостью. Как правило, кадастровая стоимость на 20-30% ниже рыночной, что существенно снижает количество налоговых

споров и нивелирует возможные ошибки массовой оценки [3].

Кадастровая стоимость применяется при регулировании гражданским и земельным законодательством имущественных отношений по владению, использованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними и налогообложению.

В существующих законодательных документах фактически приравниваются два понятия: кадастровая стоимость и рыночная. Согласно п. 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4), под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки [4].

В пункте 10 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) устанавливалось, что при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки [5]. Тем не менее, они имеют различия, что впоследствии и приводит к спорам, ведь, как правило, кадастровая стоимость значительно превышает рыночную.

Кадастровая стоимость земельных участков в аграрном производстве характеризуется коротким циклом жизни, который зависит от меняющейся стоимости факторов производства, конъюнктуры земельного рынка, повышенного спроса на пригородные сельскохозяйственные земли, потенциально пригодные для использования в составе других категорий урбанизированных земель [6].

В настоящее время кадастровая стоимость сельскохозяйственных земель определяется на основе метода капитализации расчетного рентного дохода. По мнению ряда исследователей, рента – это доход с капитала, не требующий от получателя предпринимательской деятельности, а рентные платежи – это регулярные платежи за использование определенного элемента капитала, например, земли.

Использование метода капитализации рентного дохода предполагает

наличие рыночной информации для определения сроков и коэффициентов капитализации. Но в условиях слабо развитого рынка аренды и продажи земель сельскохозяйственного назначения эти данные отсутствуют. Следовательно, практикуемая капитализация земельной ренты или земельной арендной платы основывается, по сути, на представлении земельного участка как разновидности денежного капитала. Доход, приносимый земельным участком, представлен определенным процентом на вложенный в покупку земли капитал и приравнен к банковским вкладам, а срок капитализации определен по банковской ставке процента по депозитам.

Мы разделяем мнение авторов, что стоимость земельных угодий, используемых в сельском хозяйстве в качестве важнейшего средства производства при осуществлении хозяйственной деятельности и подлежащих охране с ограничениями и запрещениями использования в иных целях, должна оцениваться по производительной стоимости (продуктивности), а не в качестве недвижимого имущества, используемого для размещения зданий и сооружений и оцениваемого по спросу, месторасположению и условиям деятельности [7].

Рыночная стоимость – это 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, то есть в следующих случаях:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

При этом рыночная оценка проводится в основном в индивидуальном порядке, в роли ее инициатора может выступить любое заинтересованное лицо. Чаще всего такая оценка проводится для целей апелляционного оспаривания результатов кадастровой оценки.

Соответственно, при определении кадастровой стоимости вид оценки носит массовый характер, при определении рыночной стоимости – индивидуальный. Это одна из основных причин, по которой владельцы недвижимости вынуждены оспаривать результаты кадастровой оценки в специальных комиссиях, созданных при территориальных управлениях Росреестра и в суде.

Действующая правовая база не способна содержательно синхронизировать государственную кадастровую оценку с общим развитием рынка недвижимости и устранить очевидные противоречия системы оценочной деятельности. Проблема усложняется тем, что практика исправления ошибок, возникающих в процессе проведения кадастровой

оценки путем подготовки индивидуальных отчетов о рыночной стоимости, лишает государственную кадастровую оценку социальной легитимности.

Кадастровая стоимость – это расчетная стоимость недвижимости, определенная по нормативным методикам, утвержденным государственным органом управления, с учетом основных экономических и юридических характеристик объекта оценки и соответствующего сектора рынка недвижимости для целей налогообложения и других целей. Кадастровая стоимость определяется для фактического использования объекта оценки независимо от его формы собственности.

По нашему мнению, данное определение исключает методологическую ошибку отождествления кадастровой стоимости и рыночной цены недвижимости, существующую в действующем законодательстве, и позволяет снять несоответствие между необходимостью кадастровой оценки и невозможностью ее осуществления из-за отсутствия рыночной информации об объектах, которые исключены или ограничены в гражданском обороте.

#### Примечания:

1. Доклад о состоянии и использовании земель Краснодарского края в 2017 году. Краснодар. 2018. 73 с.
2. Блауг М. Экономическая мысль в ретроспективе. М.: Дело ЛТД, 1994.
3. Хлопцов Д.М. Системные вопросы кадастровой оценки: роль института оценки в налоговой и бюджетной политике // Имущественные отношения в РФ. 2014. № 6. С. 42-48.
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508 (ред. от 22.06.2015) // СПС КонсультантПлюс. М., 2019.
5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 255 (ред. от 22.10.2010) // СПС КонсультантПлюс. М., 2019.
6. Щербатова Т.А., Гагина Е.В. Особенности организации воспроизводственных процессов в АПК // Теоретические и прикладные вопросы образования и науки: сб. науч. тр. по материалам Междунар. науч.-практ. конф. Тамбов, 2014. С. 184-186.
7. Григорьев В.В. Совершенствование механизма управления государственной кадастровой оценкой в Российской Федерации // Управленческие науки. 2016. № 1. С. 83-90.

#### References:

1. Report on the state and use of land in the Krasnodar Territory in 2017. Krasnodar. 2018. 73 p.
2. Blaug M. Economic thought in retrospect. M.: Delo LTD, 1994.
3. Khloptsov D.M. System issues of cadastral evaluation: the role of the institution of evaluation in tax and budget policy // Property relations in the Russian Federation. 2014. No. 6. Pp. 42-48.

4. On approval of the federal standard of assessment “Determination of the cadastral value (FSO No. 4)”: Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of October 22, 2010 No. 508 (as amended on 22.06.2015) // ConsultantPlus. M., 2019.
5. On approval of the federal standard of assessment “Purpose of valuation and types of value (FSO No. 2)”: Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of 20.07.2007 No. 255 (as amended on 22.10.2010) // ConsultantPlus. M., 2019.
6. Shcherbatova T.A., Gagina E.V. Features of the organization of reproduction processes in the agricultural sector // Theoretical and applied issues of education and science: collection of scientific papers on the materials of the International scientific-practical conf. Tambov, 2014. Pp. 184-186.
7. Grigoriev V.V. Improving the management mechanism of the state cadastral valuation in the Russian Federation // Management Sciences. 2016. No. 1. Pp. 83-90.