

Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.  
ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра конституционного и муниципального права

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ  
АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студентки 4 курса 433 группы  
направления подготовки 40.03.01 – «Юриспруденция»  
юридического факультета СГУ имени Н.Г.Чернышевского  
Козинцевой Кристины Владимировны

Научный руководитель  
кандидат юридических наук,  
доцент

\_\_\_\_\_

Н.Н. Аверьянова

Заведующий кафедрой

д.ю.н., профессор

\_\_\_\_\_

Г.Н. Комкова

Саратов 2016

## **Введение.**

### **Актуальность темы исследования.**

Земля является основой жизни и деятельности человека, природным объектом, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природным ресурсом, используемом в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйствах, основой осуществления хозяйственной деятельности. С позиций гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) земля как объект права собственности и иных прав относится к недвижимому имуществу (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Необходимость оценки земли и правового регулирования данного процесса можно проследить еще со времен царской России.

В настоящее время необходимость в получении достоверной оценочной стоимости земельных участков испытывают как государственные и муниципальные органы власти при проведении земельной и налоговой политики, так и собственники земель при совершении сделок с земельными участками.

Понятия «стоимость», «цена», «оценка» применительно к земельным участкам, имеющие самостоятельную правовую нагрузку, содержатся в Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В настоящее время необходимость в получении достоверной оценочной стоимости земельных участков испытывают как государственные и муниципальные органы власти при проведении земельной и налоговой политики, так и собственники земель при совершении сделок с земельными участками.

**Объектом** исследования является комплекс общественных отношений, возникающих в сфере правового регулирования оценки земельных участков в Российской Федерации.

**Предмет** исследования составляют нормы земельного, гражданского, гражданско-процессуального права, регулирующие процедуры оценочной

деятельности, права и обязанности субъектов оценки, особенности, особенностей оспаривания кадастровой стоимости.

**Целью** работы является рассмотрение теоретических основ и выявление проблем в государственно-правовом регулировании деятельности по оценке земельных участков. Достижение заявленной цели обусловило постановку и решение следующих **задач**:

- рассмотреть понятие и принципы оценки земель;
- изучить основных субъектов деятельности по оценке земель, рассмотреть права, обязанности и нормативные основы осуществляемой ими деятельности;
- определить понятие рыночной стоимости и рыночной оценки земельных участков;
- определить понятие кадастровой стоимости и кадастровой оценки земельных участков;
- рассмотреть особенности оспаривания результатов оценки земель с приведением примеров судебной практики по данному вопросу.

**Структура работы** обусловлена целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, двух глав, объединяющих шесть параграфов, заключения и библиографического списка.

## Основное содержание работы

**Первая глава** выпускной работы посвящена правовой природе оценки земель. В ней раскрывается понятие и принципы оценки земель, рассмотрены субъекты деятельности по оценке земель, а также перечислены и рассмотрены основные нормативные правовые акты, регламентирующие процедуры, порядок осуществления деятельности по оценке земельных участков в Российской Федерации.

Оценка земельных участков представляет собой расчетную или экспертную стоимость объекта недвижимости или вещного интереса в ней, проводимую уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке недвижимости.

Определение стоимости земельного участка базируется на следующих принципах:

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных

затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность.

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом.

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано:

1. Иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности, которых не приостановлено;

2. Страховать свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности на срок не менее чем один год.

3. Кроме того, юридическое лицо обязано предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности.

4. Помимо вышеперечисленных условий, юридическое лицо – оценщик, должно соблюдать иные требования Закона об оценочной деятельности, установленные ст. 15.1, требования федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.

Осуществление оценочной деятельности в Российской Федерации регламентируется различными нормативными правовыми актами. В первую очередь, указанную деятельность регулируют различного рода международные договоры Российской Федерации, Закон об оценочной деятельности, а также другие федеральные законы и иные подзаконные нормативными правовыми акты. В соответствии с данными актами осуществляется регулирование отношений, возникающих при осуществлении оценочной деятельности.

При рассмотрении теоретических аспектов правовой природы оценки земель, можно прийти к следующим выводам:

1. Оценка земельных участков является, по сути, экспертной стоимостью объектов недвижимости, либо стоимостным выражением вещного интереса и проводится уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке недвижимости.

2. Процесс оценивания включает в себя определенную последовательность процедур, используемую для получения оценки. Завершение процесса заключается в отчете об оценке, который придает доказательную силу оценке стоимости. Отчет должен содержать подробное описание оцениваемой недвижимости и дату проведения оценки, а также включаются необходимые вспомогательные сведения и описание проведенного анализа.

3. Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность.

4. Правовое регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляется при помощи различных нормативных правовых актов, включающих в себя как международные договоры, к которым присоединилась Российская Федерация, Федеральные законы, а также множество подзаконных нормативных правовых актов.

**Вторая глава** посвящена рыночной и кадастровой оценке земельных участков, а также оспариванию результатов оценки земель.

В ст. 3 Закона об оценочной деятельности рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная цена, по которой 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, т.е. когда:

- 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.

Согласно ст. 7 Закона об оценочной деятельности в случаях проведения обязательной оценки (если в нормативно-правовых актах содержится требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки) либо если в договоре об оценке не определен конкретный вид определяемой стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Это положение закона является одним из принципов оценочной деятельности и устанавливает предположение об

установлении рыночной стоимости, если в договоре об оценке не указано иное.

Происходящие в настоящее время в России реформы направлены на совершенствование методов кадастровой оценки земельных участков с целью налогообложения недвижимости и взимания арендной платы за пользование землей.

Кадастровая оценка — это процедура по установлению кадастровой стоимости земельных участков на конкретную дату в целях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочная зона является частью земельных участков, являющихся однородными по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Как видно из определения, кадастровая стоимость является синонимом рыночной стоимости, а это прямо противоречит ст. 66 ЗК РФ. Тем самым остается открытым вопрос, что же представляет собой кадастровая стоимость: это фиксированный норматив, определенный методами массовой оценки и скорректированный с учетом погрешности счета и установленный государством на продолжительный период, либо это рыночная стоимость, формируемая рынком и постоянно меняющаяся?

На сегодняшний день для оспаривания результатов кадастровой оценки земель предусмотрено два основных способа восстановления нарушенных прав: административный и судебный.



В административном порядке кадастровая оценка оспаривается в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, создание которой предусмотрено Федеральным законом от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности».

Оспорить кадастровую оценку земель можно по двум обстоятельствам:

- во-первых, могут быть внесены ошибочные данные о самом объекте оценки;
- во-вторых, кадастровая оценка земельного участка отличается в ту или иную сторону от его рыночной стоимости.

Административного способа оспаривания результатов кадастровой оценки земель является очень дорогостоящим и выгодным юридическим лицам, а не обычным гражданам.

Следующий способ оспаривания результатов кадастровой оценки земель является судебный способ. Это наиболее сложный путь, по которому лицо может пойти для восстановления нарушенных прав. Потому как обращение в суд довольно длительный процесс.

Обращаясь в суд с требованием об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, следует тщательно проверять составленные для этих целей отчёты о рыночной стоимости оценки соответствующего объекта недвижимости. Для проведения же непосредственной процедуры оценки лучше привлекать только проверенных оценщиков.

## **Заключение.**

Вопросам осуществления оценки и проведения кадастровой стоимости земельных участков посвящена статья 66 ЗК РФ.

В соответствии с положениями указанной статьи, виды стоимости земли подразделяются на рыночную и кадастровую.

В состав законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, входит: Закон «Об оценочной деятельности» принимаемые в соответствии с ним федеральные законы и иные нормативные правовые акты Российской Федерации, а также международные договоры Российской Федерации. В случае наличия в международном договоре положений и норм, противоречащих предусмотренным положениям и нормам законодательства Российской Федерации в сфере оценочной деятельности, подлежат применению нормы и правила именно международного договора.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Оспаривать результаты оценки могут как собственники или арендаторы земельных участков, которые считают, что результаты кадастровой оценки завышены, так и органы местного самоуправления – получатели земельных платежей, которые считают, что результаты занижены.

На сегодняшний день в процессе оценки земельных участков, возникает большое число проблем, прежде всего, экономического и правового характера.

Данные проблемы преобразуются в споры, которые касаются, в основном, оспаривания результатов кадастровой оценки, от которой напрямую зависит размер земельного налога и арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Подводя итог необходимо отметить, что на сегодняшний день просто необходимо усовершенствования законодательства по оценке земельных участков в РФ.