МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»
(РУТ (МИИТ)

ПРАВОВОЙ КОЛЛЕДЖ

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

Назарова Владислава Дмитриевича

Специальность Земельно-имущественные отношения

Тема Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости

Руководитель дипломной работы _____ Ивакин Виктор Иванович

доцент к.ю.н.

Дипломная работа защищена с оценкой « _____ »

« ___ » _____ 20__ г.

Секретарь государственной экзаменационной комиссии _____

_____

Фамилия, Имя, Отчество

_____

____

должность, уч. степень, уч. звание

Содержание

Введение.....4
Глава 1. Понятие источников правового регулирования объектов недвижимости.....10
1.1. Источники регулирующие отношения с объектами недвижимости.....10
1.2. Виды источников.....22
1.3. Система источников регулирующие отношения в данной сфере.....24
Глава 2. Федеральное законодательство, регулирующее отношения с объектами недвижимости.....32
2.1. Федеральные законы.....32
2.2. Указы и распоряжения Президента.....43
2.3. Постановления и распоряжения правительства.....47
2.4. Иные правовые акты регулирующие отношения в данной сфере.....48
Заключение.....63
Список использованных источников.....71
Глоссарий.....80

Введение

С учетом все большей урбанизации населения, развития строительства, в том числе загородного, возрождение фермерских хозяйств, а также повсеместной автоматизации процессов в государственных базах и реестрах крайне актуальным остаются вопросы, возникающие в теории и практике, касающийся регулирования недвижимого имущества и сделок с ним на территории Российской Федерации. Стремительное развитие рынка недвижимости требует четкого, цивилизованного регулятора оформления бюджетно-финансовых и земельных отношений.

Целью настоящей выпускной квалификационной работы является анализ действующего российского законодательства, регламентирующего механизм и порядок кадастровой оценки объектов недвижимости.

Актуальность темы исследования в выпускной квалификационной работе определяется тем, что современная нормально-правовая база по кадастровой оценки объектов недвижимости регулярно обновляется и пополняется новыми актами, методиками, инструкциями, справочниками, судебной практикой, в связи с чем при сделках с недвижимым имуществом, налогообложению, в бухгалтерском учете, нотариальной и кадастровой практике, в государственных автоматизированных реестрах возникает большое множество вопросов по правовому регулированию и актуальному трактованию норм и правил.

Кадастровая оценка включает в себя принятие решения о ее проведении, подготовку к ней, определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, составление отчета об итогах оценки и утверждение ее результатов. Знать порядок проведения кадастровой оценки полезно для того, чтобы вы могли контролировать ее ход и при необходимости скорректировать кадастровую стоимость объекта недвижимости до того, как она будет утверждена.

Как правило, государственная кадастровая оценка осуществляется не ранее чем через три года, но не позднее чем через пять лет с года проведения

последней кадастровой оценки объектов недвижимости соответствующих видов, категорий земель.

Мэр Москвы гарантировал и исполнил в итоге распоряжение о том, что в 2020 кадастровая оценка недвижимости производится не будет (но, она была запланирована). Это позволило организациям, ИП и физлицам продолжить платить налоги по оценкам 2018 года. Как указал мэр, налогоплательщики в совокупности сэкономили порядка 4 млрд руб.

Свое решение градоначальник объяснил тем, что в 2020 году недвижимость должна оцениваться по состоянию на 1 января, когда еще не было известно о пандемии. По предварительным данным кадастровая стоимость объектов должна была возрасти на 3%. Подобные показатели не отражают реальной ситуации, сложившейся на рынке в связи с коронавирусом. К вопросу очередной кадастровой оценки власти Москвы вернулись в текущем 2021 году.

С 2021 года ряд регионов переходят на новый порядок установления кадастровой стоимости в размере рыночной. Обращаться нужно будет в региональное бюджетное учреждение, а не в комиссию при Росреестре.

В связи с этим в Налоговом кодексе РФ[1] уточнено, что в любом случае для расчета земельного налога и налога на имущество рыночная стоимость используется с даты начала применения изменяемой кадастровой стоимости.

Это одно из двух исключений - случаев, когда изменение кадастровой стоимости учитывается в текущем и прошлых периодах. Второй случай - если это предусмотрено Законом о кадастровой оценке[2].

В НК РФ внесли изменения о расчете налогов по кадастру в 2021 году[3]

Опубликован закон[4] во исполнение основных направлений налоговой

---

[1] Федеральный закон от 23.11.2020 № 374-ФЗ (ред. от 29.12.2020) «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. - № 267. -26.11.2020.

[2] Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021) // Российская газета. - № 146. -06.07.2016.

[3] Федеральный закон от 23.11.2020 № 374-ФЗ (ред. от 29.12.2020) «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. - № 267. - 26.11.2020.

[4] Федеральный закон от 23.11.2020 № 374-ФЗ (ред. от 29.12.2020) «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской

политики. Он предусматривает множество изменений. В части расчета налогов по кадастровой стоимости интересны два момента.

Во-первых, будет только два исключения, когда изменение кадастровой стоимости земельного участка или другой недвижимости учитывается в текущих и прошлых периодах[5].

1) Кадастровая стоимость установлена в размере рыночной. Для расчета налогов рыночная стоимость будет использоваться с даты начала применения изменяемой кадастровой стоимости.

Сейчас в НК РФ[6] есть подобная норма, но касается она ситуации, когда стоимость земельного участка или другой недвижимости оспорена в комиссии или в суде. С 2021 года указание на то, какой орган рассматривал документы, исключают.

Поправка связана с переходом на новый порядок рассмотрения дел об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. К 2023 году во всех регионах (а в каких-то и раньше) этим будут заниматься бюджетные учреждения, занимающиеся кадастровой оценкой, а не комиссии при Росреестре.

Пока в кодекс не была внесена поправка, ФНС разъясняла: пересчет налогов по рыночной стоимости возможен лишь с 1 января года, в котором налогоплательщик обратился в бюджетное учреждение.

2) Текущее или ретроспективное применение измененной кадастровой стоимости предусмотрено Законом о кадастровой оценке. Например, если индекс недвижимости снизился более чем на 30%, то уменьшенная кадастровая стоимость применяется с начала года, на который рассчитан индекс.

Во-вторых, если стоимость объекта недвижимости, включенного в региональный перечень, не определена на начало года, то по новым правилам налог платить нужно, но по среднегодовой стоимости.

Федерации» // Российская газета. - № 267. - 26.11.2020.

[5] Новости для бухгалтера с 23 по 27 ноября 2020 года // СПС КонсультантПлюс. 2021.

[6] Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 17.02.2021) // Российская газета. - № 148-149. - 06.08.1998

Это касается торговых, деловых центров, помещений в них, офисов, объектов общепита, бытового обслуживания.

Ранее Минфин разъяснял, что в такой ситуации налог не платится вообще.

Таким образом, тема настоящей квалификационной работы имеет высокую степень актуальности в связи с динамично происходящими, радикальными изменениями в законодательстве России, практике применения норм и правил, регулирующих кадастровую оценку объектов недвижимости и, стало быть, их налогообложение, стоимости недвижимости при сделках с недвижимостью, правового статуса недвижимого имущества и особенности управления недвижимым имуществом, как активом или инвестицией.

Недвижимость – это часто практикуемая инвестиция граждан и в бизнесе, так как чаще всего земля и (или) здание (часть здания), которые собственник или арендатор удерживает для получения арендных платежей и (или) выгоды от подорожания объекта. Она не предназначена ни для продажи в ходе обычной деятельности, ни для использования в производстве, при поставке товаров, оказании услуг или в административных целях (п. 5 МСФО «Инвестиционная недвижимость» [7]). Инвестиционная недвижимость приносит деньги в основном независимо от других активов организации. В виду этого кадастровая оценка, так же будет необходимой и актуальной для собственника инвестиции, аудита, последующего потребителя (или покупателя).

Например, инвестиционной недвижимостью будет земельный участок, который вы хотите продать подороже через достаточно длительное время, а не в краткосрочной перспективе в ходе вашей обычной деятельности. Напротив, если вы приобрели недвижимость исключительно для скорой перепродажи, то ее не признают инвестиционной (пп. «а» п.8, пп. «а» п. 9 МСФО «Инвестиционная недвижимость»).

---

[7] Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 04.06.2018) // В данном виде документ опубликован не был.

Объектом исследования в выпускной квалификационной работе являются совокупность правоотношений, складывающихся в результате кадастровой оценки недвижимого имущества.

Предметом исследования в выпускной квалификационной работе являются нормативно-правовые акты, теоретический и практический материал, устанавливающий и раскрывающий механизм и специальные методики (процессы), обеспечивающие правильную кадастровую оценку объектов недвижимости, административные, земельные, гражданские особенности управления недвижимым имуществом в РФ.

Основные задачи настоящей выпускной квалификационной работы обозначаются в следующем:

- дать общую характеристику источникам, регулирующим правоотношения с объектами недвижимости;
- изучить систему источников, регулирующую отношения в сфере недвижимости;
- рассмотреть виды и особенности источников правового регулирования принятых и действующих в целях проведения кадастровой оценки объектов недвижимости;
- детально изучить специфику федеральных законов, как источников права в целях кадастровой оценки объектов недвижимости;
- особенности указов и распоряжений Президента, вынесенных по поводу кадастровой оценки объектов недвижимости;
- изучить постановления и распоряжения правительства вынесенных и действующих в целях кадастровой оценки объектов недвижимости;
- определить иные правовые акты регулирующие отношения в сфере кадастровой оценки объектов недвижимости.

В качестве методов исследования в настоящей работе использовались общенаучные и специально-правовые, в том числе системный, исторический, нормативно-логический, сравнительно-правовой, структурно-функциональный,

аналитического толкования взаимодействия правовых норм и др.

Эмпирическую основу исследования составляют материалы деятельности Верховного Суда РФ, арбитражных и районных судов содержащие и устанавливающие судебную практику применяемую в целях обеспечения прав физических и юридических лиц, опубликованные в различных сборниках и размещённые на официальных сайтах судов.

Были привлечены также современные средства для получения информации и передачи данных, такие как, сайт системы Консультант Плюс (www.consultant.ru), сайт: arbitr.ru, sudrf.ru и другие электронные ресурсы и базы.

Нормативную основу работы составляют: действующего российское законодательство, нормы зарубежного и международного законодательства. Среди основных российских нормативно-правовых актов, необходимо выделить: Конституцию РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Арбитражный процессуальный кодекс РФ, Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации, Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за № 135-ФЗ, Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке, подзаконные нормативно-правовые акты регулирующие механизмы по обеспечению кадастровой оценке объектов недвижимости в правоприменительной деятельности.

Структура выпускной квалификационной работы определяется целью и задачами исследования и состоит из введения, двух глав (состоящих из 7 параграфов), заключения, списка использованных источников и литературы.

В первой главе определяются понятие, формы и особенности источников правового регулирования объектов недвижимости в целях кадастровой оценки объектов недвижимости.

Во второй главе рассматриваются нормы федерального законодательства регулирующие отношения с объектами недвижимости по поводу кадастровой оценки объектов недвижимости.

Глава 1. Понятие источников правового регулирования объектов недвижимости

1.1. Источники регулирующие отношения с объектами недвижимости

Гражданское законодательство определяет недвижимое имущество как то, что прочно связано с землей, а именно объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (п. 1 ст. 130 ГК РФ)[8].

С 1 января 2017 г. к недвижимому имуществу относятся также части зданий или сооружений (машино-места), предназначенные для размещения транспортных средств, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (обозначены соответствующей разметкой)[9].

Недвижимость — это вещь, что следует из п. 1 ст. 130 ГК РФ. Это значит, что она может быть объектом только вещных прав. Это может быть как право собственности, так и ограниченное вещное право. Например, сервитут (п. 1 ст. 274, ст. 277 ГК РФ).

Итак, согласно действующему законодательству, к недвижимому имуществу относят (п. 1 ст. 130 ГК РФ)[10]:

- земельные участки и участки недр;

- объекты, которые прочно связаны с землей, то есть так, что переместить их можно, только причинив несоразмерный ущерб их назначению. Есть такая связь или нет, иногда видно по характеру работ, в результате которых появился объект (Постановление Президиума ВАС РФ от 12.10.1999 № 2061/99)[11]. Объект

---

[8] Гражданский кодекс РФ. Часть первая / ФЗ от 30 ноября 1994 г. (в ред. от 09.03.2021г.) // РГ – 1994. – 8 декабря. - № 238-239.

[9] Дегтярева Н.С. Понятие и отличительные особенности недвижимого имущества. Требования к сделкам с недвижимостью. Признание договора купли-продажи недвижимости недействительным // СПС КонсультантПлюс. 2021.

[10] Гражданский кодекс РФ. Часть первая / ФЗ от 30 ноября 1994 г. (в ред. от 09.03.2021г.) // РГ – 1994. – 8 декабря. - № 238-239.

[11] Постановление Президиума ВАС РФ от 12.10.1999 № 2061/99 по делу № А72-2212/98-Кд136/1 Сделка по отчуждению недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, совершенная лицом, у

незавершенного строительства относится к недвижимости, если возведен фундамент (к примеру позиция: ВС РФ, ВАС РФ);

- воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, которые подлежат государственной регистрации;

- жилые и нежилые помещения, машино-места, если их границы описаны так, как положено законодательством о кадастровом учете. Например, границы машино-места должны быть указаны на плане и обозначены (как один из вариантов) краской на полу (ч. 6.1, 6.2 ст. 24 Закона о госрегистрации недвижимости)[12];

- иное имущество, которое закон относит к недвижимости. Например, предприятие и единый недвижимый комплекс (ст. ст. 132, 133.1 ГК РФ)[13].

Использование понятия «законодательство» в узком (собственном) смысле слова встречается в большинстве действующих кодексов (ст. 5 ТК РФ[14], ст. 2 ЗК РФ[15], ст. 2 ЛК РФ[16] и т.д.).

Однако в современной правотворческой практике подход к определению законодательства отличается крайней непоследовательностью. В некоторых недавно принятых кодексах и иных федеральных законах можно обнаружить примеры возврата к концепции законодательства в широком смысле: под законодательством продолжает пониматься некий неоднородный по своей юридической природе нормативный массив.

Так, например, в ст. 5 ЖК РФ[17] определено, что жилищное законодательство состоит из этого Кодекса, принятых в соответствии с ним

которого это имущество находилось в хозяйственном ведении, без согласия собственника, правомерно признана арбитражным судом недействительной // Вестник ВАС РФ. – 2000. - № 1.

[12] Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. - № 156. - 17.07.2015.

[13] Гражданский кодекс РФ. Часть первая / ФЗ от 30 ноября 1994 г. (в ред. от 09.03.2021г.) // РГ – 1994. – 8 декабря. - № 238-239.

[14] Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 № 197-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021) // Российская газета. - № 256. - 31.12.2001.

[15] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021) // Парламентская газета. - № 204-205. - 30.10.2001.

[16] Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Парламентская газета. - № 209. - 14.12.2006.

[17] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Российская газета. - № 1. - 12.01.2005.

иных федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента РФ, постановлений Правительства РФ, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ, нормативных правовых актов органов местного самоуправления. Как видно из содержания ст.2 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»[18], в состав законодательства в области охраны окружающей среды включен сам Федеральный закон «Об охране окружающей среды», иные федеральные законы, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты РФ, законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ[19].

Заметим, что оба приведенных примера, демонстрирующих расширительный подход к определению законодательства, при котором законодательство отождествляется с простой совокупностью нормативных правовых актов, взяты из законодательных актов, принятых спустя более 10 лет после принятия ГК РФ, в котором законодатель использовал понятие «законодательство» в собственном (узком) смысле[20].

Подобная непоследовательность в подходах к определению законодательства свидетельствует об отсутствии сформировавшейся концепции законотворчества.

При регулировании отношений, возникающих на фоне недвижимости применяется принцип разграничения норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части, например регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

Итак, законодательство, связанное с регулированием вопросов и оборотом

---

[18] Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ (ред. от 09.03.2021) «Об охране окружающей среды» // Парламентская газета. - № 9. - 12.01.2002.

[19] Образование: закон и гражданин / С.В. Барабанова, А.В. Богданова, З.П. Дащинская и др.; под ред. А.Н. Козырина. М.: Редакция «Российской газеты», 2015. Вып. 17. 176 с.

[20] Гражданский кодекс РФ. Часть первая / ФЗ от 30 ноября 1994 г. (в ред. от 09.03.2021г.) // РГ – 1994. – 8 декабря. - № 238-239.

недвижимости в соответствии с Конституцией РФ[21] находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации и состоит из Земельного кодекса РФ, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации (статья 2 ЗК РФ)[22].

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению недвижимостью, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами (п. 3 ст. 3 ЗК РФ).

Например, объектами земельных отношений в соответствии со ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ является земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки и части земельных участков.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. Таким законом, к примеру является Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[23].

Образуются земельные участки при разделе, объединении,

---

[21] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 14.03.2020 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 04.07.2020.

[22] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021) // Парламентская газета. - № 204-205. - 30.10.2001.

[23] Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС Консультант плюс.

перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, что установлено п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ. Земельные участки образуются при создании искусственных земельных участков, порядок их образования регулируется главой I.1. ЗК РФ.

В теории права под зданием подразумевается постройка, обладающая полезной внутренней вместимостью, которая используется для размещения людей, не связанных с ее техническим и коммерческим обслуживанием. К зданиям относятся дома, производственные корпуса, гаражи, сараи, школы, театры и т.п.

Под, сооружением — постройка, хозяйственное назначение которой реализуется за счет ее собственных полезных технических или коммерческих свойств, безотносительно к возможности размещения внутри нее людей, не связанных с ее техническим или коммерческим обслуживанием. К сооружениям относятся дороги, мосты, каналы, трубопроводы и т.п.

Конструктивно обособленные части внутренней вместимости зданий и сооружений именуются помещениями. Помещения, располагающиеся внутри зданий, могут быть жилыми и нежилыми. Здание, более половины площадей и объемов которого заняты жилыми помещениями, называется жилым зданием. Под жилыми понимаются помещения, предназначенные для постоянного проживания граждан и пригодные для этого с точки зрения санитарных и технических требований[24].

Участниками отношений, возникающих на фоне недвижимости являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, ее субъекты, муниципальные образования.

Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность объектов недвижимости

[24] Настольная книга судебного пристава-исполнителя: учебно-практическое пособие / И.А. Аксенов, Н.Н. Бакурова, А.Н. Береснев и др.; под ред. В.А. Гуреева, С.В. Сазанова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2017. 1056 с.

определяются в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами (пункт 2 ст. 5 ЗК РФ).

Например, относительно приобретения прав на земельные участки юридическим лицом, учрежденным иностранным лицом на территории Российской Федерации, в пункте 4 Письма Минэкономразвития России от 12.10.2011 № Д02-7833[25] отмечено, что ЗК РФ и Указом Президента Российской Федерации от 09.01.2011 № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» [26] не установлено ограничений для приобретения прав за земельные участки юридическим лицом, учрежденным на территории Российской Федерации иностранным лицом. Вместе с тем, необходимо учитывать, что в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[27] юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды, за некоторым исключением[28].

Напомним, что в соответствии со ст. 7 ЗК РФ земли в РФ по целевому назначению 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;

---

[25] Письмо Минэкономразвития России от 12.10.2011 № Д02-7833 // СПС Консультант плюс.

[26] Указ Президента РФ от 09.01.2011 № 26 (ред. от 20.03.2020) «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» // Российская газета. - № 1. - 11.01.2011.

[27] Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. - № 137. - 27.07.2002.

[28] Семенихин В.В. Жилищно-коммунальное хозяйство. 5-е изд., перераб. и доп. М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2019. 862 с.

- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда;

- земли водного фонда;

- земли запаса.

Исходя из норм главы III «Собственность на землю» ЗК РФ земля в Российской Федерации может находиться:

- в собственности граждан и юридических лиц (частная собственность) (статья 15 ЗК РФ);

- в государственной собственности (статья 16 ЗК РФ);

- в собственности Российской Федерации (федеральная собственность) (статья 17 ЗК РФ);

- в собственности субъектов Российской Федерации (статья 18 ЗК РФ);

- в муниципальной собственности (статья 19 ЗК РФ).

Собственностью юридических лиц, то есть частной собственностью, являются земельные участки, приобретенные ими по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Права на земельные участки в соответствии с п. 1 ст. 25 ЗК РФ возникают по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, предусмотренных законодательством (п. 2 ст. 25 ЗК РФ).

С 9 мая 2021 г. действует новый Порядок представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) госрегистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении и об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН. Приказы Росреестра от 30.12.2020 №П/0509[29],

[29] Приказ Росреестра от 30.12.2020 № П/0509 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на

Минэкономразвития России от 31.03.2021 №154[30].

Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию установлены ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ). В соответствии с подпунктом 22 п. 1 названной статьи госпошлина за государственную регистрацию прав, ограничений (обременении) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подпунктами 21, 22.1, 23-26, 28-31, 61 и 80.1 п. 1 ст. 333.33 НК РФ, уплачивается организациями в размере 22 000 руб.

Следует также отметить, что купля-продажа земельных участков имеет особенность, о которой идет речь в ст. 37 ЗК РФ. Эта особенность заключается в том, что объектом купли-продажи могут быть земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, который осуществляется в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Рыночная стоимость земельного участка на основании ст. 66 ЗК РФ устанавливается в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»[31].

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Исключение составляют случаи, определенные п. 3 ст. 66 ЗК РФ, согласно которому в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого

недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении и об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости»
(Зарегистрировано в Минюсте России 28.04.2021 № 63271) // СПС Консультант плюс.

[30] Приказ Минэкономразвития России от 31.03.2021 № 154 «О признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 26 ноября 2015 г. № 883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» (Зарегистрировано в Минюсте России 28.04.2021 № 63270) // СПС Консультант плюс.

[31] Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Российская газета. - № 148-149. - 06.08.1998.

земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

При обращении к гражданскому законодательству, мы видим, что пунктом 3 ст. 129 ГК РФ установлено, что земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой ее оборот допускается законами о земле. Земельные участки на основании п. 1 ст. 130 ГК РФ отнесены к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости). Право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации, что следует из пункта 1 ст. 131 ГК РФ.

Сделки с землей подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 ГК РФ и Законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Объект недвижимости, если он не предназначен для перепродажи и предоставления в аренду, и в бухгалтерском, и в налоговом учете учитывается в качестве объекта основных средств, поскольку удовлетворяет всем условиям, которые должны выполняться для принятия активов в состав основных средств.

В целях исчисления налога на прибыль организаций в соответствии сп. 2 ст. 256 НК РФ земля также не подлежит амортизации. Тем не менее, расходы на приобретение земельных участков можно учесть в целях налогообложения прибыли, если выполняются установленные НК РФ условия.

Расходами на приобретение права на земельные участки, согласно п. 1 ст. 264.1 НК РФ, признаются расходы на приобретение земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых находятся здания, строения, сооружения или которые приобретаются для целей капитального строительства объектов основных средств на этих

участках. Указанное положение распространяется на налогоплательщиков, заключивших договоры на приобретение земельных участков в период с 01.01.2007 по 31.12.2011, что установлено п. 5 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2006 № 268-ФЗ «О внесении изменений в часть первую и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Расходами на приобретение права на земельные участки признаются также расходы на приобретение права на заключение договора аренды земельных участков при условии заключения указанного договора аренды (п. 2 ст. 264.1 НК РФ).

При этом в случае, если организация осуществила расходы на приобретение права аренды земельного участка у предыдущего арендатора и не несла расходов, связанных с приобретением права на заключение договора аренды этого земельного участка, подобные расходы не подлежат учету в соответствии с положениями ст. 264.1 НК РФ (Письмо Минфина России от 13.04.2018 № 03-03-06/1/24623)[32].

Подпунктом 2 п. 3 ст. 264.1 НК РФ установлено, что сумма расходов на приобретение права на земельные участки подлежит включению в состав прочих расходов с момента документально подтвержденного факта подачи документов на государственную регистрацию указанного права. Под документальным подтверждением факта подачи документов на государственную регистрацию прав понимается, в данном случае, расписка в получении органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов на государственную регистрацию указанных прав.

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка цена такого земельного участка

[32] Письмо Минфина России от 13.04.2018 № 03-03-06/1/24623 // СПС Консультант плюс.

определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником (п. 1 ст. 39.4 ЗК РФ).

Если земля приобретается без проведения торгов, то порядок определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, определяется в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2015 № 279 «Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов».

Цена за земли, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, определяется соответственно органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом муниципального образования (п. 2 ст. 39.4 ЗК РФ).

При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[33].

Согласно Порядку заключения договора купли-продажи земельного участка (регламентирован параграфом 7 «Продажа недвижимости» главы 30 ГК РФ) и согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Имейте в виду, что переход права собственности на недвижимость по договору

[33] Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Парламентская газета. - № 140-141. - 27.07.2002.

продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Итак, согласно п. 3 ст. 264.1 НК РФ[34] сумма расходов на приобретение права на земельные участки по выбору налогоплательщика:

- признается расходами отчетного (налогового) периода равномерно в течение срока, который определяется налогоплательщиком самостоятельно и не должен быть менее пяти лет;

- признается расходами отчетного (налогового) периода в размере, не превышающем 30% исчисленной в соответствии со ст. 274 НК РФ налоговой базы предыдущего налогового периода, до полного признания всей суммы указанных расходов, если иное не предусмотрено ст. 264.1 НК РФ. При этом для расчета предельного размера расходов налоговая база предыдущего налогового периода определяется без учета суммы расходов указанного налогового периода на приобретение права на земельные участки.

Выбранный организацией порядок признания расходов на приобретение права на земельный участок должен быть закреплен приказом по учетной политике организации.

Положения п. 3 ст. 264.1 НК РФ, как и положения п. 1 ст. 264.1 НК РФ, распространяются на налогоплательщиков, заключивших договоры на приобретение земельных участков в период с 01.01.2007 по 31.12.2011, что установлено вышеназванным Законом № 268-ФЗ. Соответственно, с 01.01.2012 приведенные положения ст. 264.1 НК РФ не применяются.

Согласно пункту 2 ст.256 НК РФ земля относится к объектам, не подлежащим амортизации, что означает использование земельных участков без уменьшения их стоимости и потребительских свойств на протяжении всего срока эксплуатации. Значит стоимость земли не переносится на производимую продукцию (выполненные работы, оказанные услуги) и оснований относить затраты, направленные на приобретение земельных участков по договорам, заключенным после 31.12.2011, к материальным или прочим расходам, в составе

[34] Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 17.02.2021) // Собрание законодательства РФ. - № 31, 03.08.1998, ст. 3824.

которых учтены иные расходы собственников земли, с 1 января не имеется.

1.2. Виды источников

Легальное определение источника права отсутствует. В правовой доктрине и теории государства и права под источником права следует понимать формы выражения положительного права, которые имеют значение обязательных средств ознакомления с действующим правом[35].

В теории права выделяют следующие источники права:

- правовой обычай.

Обычаем признается сложившееся и широко применяемое в какой-либо области предпринимательской или иной деятельности, не предусмотренное законодательством правило поведения, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе (ч. 1 ст. 5 ГК РФ).

Пункт 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»[36] конкретизирует указанную норму, говоря, что под обычаем, который в силу ст. 5 ГК РФ может быть применен судом при разрешении гражданско-правового спора, следует понимать не предусмотренное законодательством, но сложившееся, то есть достаточно определенное в своем содержании, широко применяемое правило поведения при установлении и осуществлении гражданских прав и исполнении гражданских обязанностей не только в предпринимательской, но и иной деятельности, например, определение гражданами порядка пользования общим имуществом, исполнение тех или иных обязательств[37].

Подлежит применению обычай как зафиксированный в каком-либо документе (опубликованный в печати, изложенный в решении суда по

---

[35] Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 1, гл. 5.

[36] Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - № 8. -август. – 2015.

[37] Богушева Н.В. Вопрос-ответ // СПС КонсультантПлюс. 2021.

конкретному делу, содержащему сходные обстоятельства, засвидетельствованный Торгово-промышленной палатой РФ), так и существующий независимо от такой фиксации. Доказать существование обычая должна сторона, которая на него ссылается (ст. 56 ГПК РФ[38], ст. 65 АПК РФ[39]);

- судебный прецедент.

Судебный прецедент в научных источниках иногда относят к источнику права.

Так, к примеру, отмечается, что хотя в Российской Федерации «прецедент как источник права формально не признается, но фактически используется»[40], его роль в налоговом праве очень велика. А.Н. Головкин выделяет следующие виды судебных прецедентов применительно к отрасли налогового права: решения КС РФ; сохраняющие свое действие Постановления Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее - ВАС РФ); Постановления Верховного Суда Российской Федерации (далее - ВС РФ); информационные письма ВАС РФ и ВС РФ; судебные акты арбитражных судов округов; судебные акты Судебной коллегии ВС РФ[41].

Следует при этом отметить, что «судебная система РФ формирует единые подходы к применению закона путем проверки решения в апелляционном и кассационном порядке. Определенную роль в проверке законности судебных актов играет ВС РФ, но основная его роль в этой сфере проявляется в принятии руководящих разъяснений о применении закона путем принятия постановлений Пленума ВС РФ по тем или иным проблемам»[42];

- нормативный акт.

Согласно п.2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018

---

[38]Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Российская газета. - № 220, 20.11.2002.

[39] Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Российская газета. - № 137.- 27.07.2002.

[40] Марченко М.Н. Судебный прецедент: разнообразие понятий и многообразие форм проявления // Журнал российского права. 2006. № 6

[41] Головкин А.Н. Судебные прецеденты по НДС, обязательные для применения налоговыми органами и налогоплательщиками. М.: Проспект, 2015. С. 7. Цитата по: Пономарева К.А. Судебные акты «мягкого права» в системе источников налогового права // Налоги. 2018. № 6. С. 12 – 15.

[42] Скловский К.И. Повседневная цивилистика. М.: Статут, 2017. 288 с.

№ 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» нормативный правовой акт - это акт, который обладает следующими признаками: издание его в установленном порядке управомоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления, иным органом, уполномоченной организацией или должностным лицом, наличие в нем правовых норм (правил поведения), обязательных для неопределенного круга лиц, рассчитанных на неоднократное применение, направленных на урегулирование общественных отношений либо на изменение или прекращение существующих правоотношений;

- нормативный договор.

Под нормативным договором понимается договор, содержащий новые нормы действующего права (Нерсесянц В.С. Общая теория права и государства: Учебник для вузов. М., 2004. С. 402);

- международные акты.

Под международными актами, согласно абз. 6 п.1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.10.2003 № 5 «О применении судами общей юрисдикции общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров Российской Федерации», понимается правило поведения, принимаемое и признаваемое международным сообществом государств в целом в качестве юридически обязательного.

1.3. Система источников регулирующие отношения в данной сфере

Законодательство Российской Федерации, регулирующее отношения возникающие в сфере недвижимости - сложная, динамично развивающаяся система, состоящая из взаимосвязанных элементов, и одним из ее элементов является система земельного законодательства субъектов Российской Федерации.

Учеными регулярно предпринимаются попытки классификации источников права[43].

К системе (собственно источникам права) Ю.А. Тихомиров причисляет правовые концепции и идеи; нормативные административно-правовые акты органов исполнительной власти федерального и субъектового уровней; нормативные правовые акты государственных корпораций, акционерных обществ и иных хозяйственно-управленческих объединений; акты государственных учреждений и организаций, унитарных предприятий; административные соглашения или договоры; технико-юридические нормы; обычай. Вторая подсистема источников права, по его мнению, состоит из норм Конституции России, конституций (уставов) субъектов Федерации; законов Российской Федерации и ее субъектов; указов Президента Российской Федерации; решений судебных органов; международно-правовых актов.

Другими учеными источники права классифицируются по самым различным критериям: по видам нормативных правовых актов, содержащих правовые нормы; по видам государственных органов, создающих правовые нормы; по территориальному признаку, то есть по распространению действия источника; по юридической силе. Так, в зависимости от территории распространения все источники права можно разделить на федеральные, субъектовые и местные. На основании такого критерия, как юридическая сила, можно выделить подсистему законов (подсистемы конституционных и обычных (текущих) законов) и подсистему подзаконных актов, формирующих в результате своей взаимосвязи и взаимодействия систему законодательства[44]. В ряде случаев расхождения при описании источников права объясняются характером издания, особенностями авторской позиции. Также имеющиеся разногласия вызваны дискуссионностью вопроса о реальном существовании отдельных источников права. В силу чего теория источников права требует

[43] См. там же.
[44] Дмитриев Ю.А., Евтеева А.А., Петров С.М. Административное право. М., 2005. С. 86.

дальнейшего пересмотра и разработки[45].

Источники права регулирующие отношения в сфере недвижимости и ее оценки, на наш взгляд, можно классифицировать по различным основаниям: по форме; по юридической силе; по субъектам создания (источники, созданные органами законодательной (представительной) власти; источники, созданные органами исполнительной власти; источники, созданные органами судебной власти); по регулируемому объему публичного управления (общие и относящиеся к отдельным институтам); по сфере действия (международные, федеральные, субъектовые, муниципальные, локальные); по кругу лиц, на которые они распространяются (общие, распространяющиеся на всех субъектов и специальные, распространяющиеся на отдельные категории субъектов); по практической значимости (основные и вспомогательные[46], т.е. дополняющие, уточняющие и конкретизирующие уже имеющиеся действующие нормы); по признаку характерности для российской правовой системы (традиционные (нормативный правовой акт, административный договор) и нетрадиционные (юридическая практика, международный договор, правовая доктрина)); по действию источников во времени (срочные и бессрочные); в зависимости от их отраслевой принадлежности (собственно источники права, содержащие нормы права, регулирующие общественные отношения в административно-публичной, гражданской, земельной сфере); по способу их признания государством (формальные, де-юре признаваемые государством (нормативный правовой акт), и фактические, де-факто признаваемые государством, используемые в практике государственных органов (общепризнанные принципы и нормы международного права, международные договоры России, нормативные правовые договоры, судебные решения и доктрина административного,

[45] Ордина О.Н. Классификация источников административного права России // Административное право и процесс. 2020. № 9. С. 32 - 34.

[46] А.Ф. Шебанов, разделяя систему нормативных правовых актов на основные и вспомогательные, исходил из того, что первые содержат в себе нормы права, а вторые, являясь нормативными по своему характеру, тем не менее, правовых норм не содержат. К вспомогательным источникам он, например, относил юридические доктрины, перечни актов, утративших юридическую силу, или перечни измененных статей источника права без изложения их содержания. См.: Шебанов А.Ф. Форма советского права. М.: Юрид. лит., 1968. С. 92.

гражданского и земельного права)); в зависимости от способа происхождения: (установленные государством и санкционированные им); в зависимости от содержания (источники права, содержащие классические нормы-правила, и источники права, содержащие неклассические нормы, т.е. дефинитивные и декларативные нормы и нормы-принципы).

Представляется необходимым более подробно рассмотреть классификацию источников права по следующим критериям: 1) в зависимости от способа их признания государством; 2) в зависимости от способа происхождения; 3) в зависимости от содержания.

Остановимся на классификации источников права в зависимости от первого критерия. Обозначим существующие в правовой науке подходы относительно данного вопроса.

Критерием, на основании которого происходит разграничение источников различных отраслей права, является предмет административно-правового регулирования. Если нормы источников права регулируют общественные отношения, возникающие в административно-публичной сфере, то такие источники права являются источниками административного права, независимо от их отраслевой принадлежности. В связи с этим источники права в зависимости от их отраслевой принадлежности делятся на следующие виды: 1) собственно источники административного права; 2) источники иных отраслей права, содержащие нормы права, регулирующие общественные отношения в административно-публичной сфере.

Одними учеными, в частности Ф.М. Гаджиновой, высказывается мнение, что для источника права необходимо его официальное признание со стороны государства в качестве такового[47]. Другие ученые полагают, что можно признавать источниками права все формы выражения норм права, даже если государство формально не признает их в качестве источников права, но фактически обеспечивает реализацию содержащихся в них норм права. В связи

[47] Гаджинова Ф.М. Источники права и их система в современном российском праве: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. С. 72.

с этим О.Н. Бибик разделяет источники права на следующие виды: а) формальные, закрепленные государством в таком качестве, и признаваемые им; б) фактические, признаваемые государством и используемые в практике государственных органов[48].

По мнению Н.Н. Вопленко, все источники права делятся на установленные государством (исходящие от государства и выражающие его волю) и санкционированные им (приобретающие юридическую силу с согласия государства)[49]. К формам права, установленным государством, он относит нормативные правовые акты. Формами права, санкционированными государством, являются: нормативные договоры, правовые обычаи, юридическая практика, правовая доктрина, акты общественных объединений, религиозные нормы. В юридической науке обозначено несколько способов санкционирования социальных норм: правоприменительный, законодательный, ведомственный, опосредованный и прямой, «молчаливый» и т.д[50]. Санкционированием источников права могут заниматься как правотворческие органы, так и правоприменительные (например, высшие судебные инстанции), а также участники договорных отношений[51]. В этих случаях государство «допускает», «не возражает», признает возможность использования определенных стандартов в качестве источников права[52]. Таким образом, субъектами, санкционирующими источники права, могут быть органы исполнительной и законодательной власти, судебные органы и участники договорных отношений.

С учетом анализа вышеизложенных подходов можно утверждать, что

---

[48] Бибик О.Н. Источники уголовного права РФ: дис. ... канд. юрид. наук. Омск, 2005. С. 20 - 21.
[49] Вопленко Н.Н. Источники и формы права: учебное пособие. Волгоград, 2004. С. 19.
[50] Малова О.В. Правовой обычай как источник права: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2002. С. 17 - 18.
[51] Н.Н. Вопленко указывает на следующие основные способы санкционирования: 1) правотворческое, в том числе и законодательное, закрепление статуса источника права; 2) правотворческая или правоприменительная отсылка к объективно сложившейся или выработанной практикой социальной норме; 3) конституционное закрепление юридической значимости и приоритета основных общественных принципов и норм международного права (ч. 4 ст. 15 Конституции РФ); 4) договорное признание источника права; 5) доктринальное обоснование авторитетности и практической значимости какого-либо правила. См.: Вопленко Н.Н. Указ. соч. С. 49.
[52] Вопленко Н.Н. Указ. соч. С. 48.

источниками права следует считать любые источники вне зависимости от способа их признания в этом качестве. На наш взгляд, источники права по способу их признания государством можно разделить на следующие виды: 1) формальные, де-юре признаваемые государством; 2) фактические, де-факто признаваемые государством, используемые в практике государственных органов. В зависимости от способа происхождения выделяются следующие виды источников права: 1) установленные государством (нормативные правовые акты), санкционированные государством законодательно (общепризнанные принципы и нормы международного права, международные договоры России, административные нормативные правовые договоры) и 2) санкционированные государством правоприменительным способом (например: судебные решения, доктрина гражданского, земельного, административного права).

Далее перейдем к классификации источников права в зависимости от второго критерия. Ввиду отсутствия четкого представления о феномене естественного права, о его природе, структуре, содержании, нет четкости и в понимании его форм и порождающих его источников права[53]. Естественное право, в отличие от позитивного, по мнению М.Н. Марченко, «это в основе своей никак не объективированное и формально не организованное право. Составляющие его содержание принципы, требования, идеи и другие им подобные естественно-правовые компоненты отнюдь не выступают в каком бы то ни было упорядоченном, систематизированном, формально организованном виде. Основной формой их осуществления изначально является устная, в организационном отношении неупорядоченная, «стихийная» или «полустихийная» форма»[54]. Формально-организованный, упорядоченный характер естественное право приобретает при объективации его положений позитивным правом.

Все источники объективного и субъективного естественного права

[53] Марченко М.Н. Источники права: учебное пособие. М., 2005. С. 89.
[54] Марченко М.Н. Указ. соч. С. 91.

подразделяются на первичные и вторичные. К первичным источникам естественного права относятся материальные условия жизни отдельных людей и всего человеческого сообщества (материальный источник), а также сама жизнедеятельность человека в окружающей материальной среде как разумного существа (биологический источник). В качестве вторичных источников рассматривается социальная среда (социальный источник), в исторических пределах которой человек живет.

С учетом данных замечаний обозначим собственную позицию по данному вопросу. На наш взгляд, содержание источников права составляют не только классические нормы-правила, но и имеющие доктринальное происхождение дефинитивные и декларативные нормы и нормы-принципы.

В связи с этим в зависимости от содержания можно выделить следующие виды источников права: 1) источники гражданского, земельного и административного права, содержащие классические нормы-правила, устанавливающие общеобязательные правила поведения, рассчитанные ни многократное применение и обеспеченные мерами государственного принуждения (имеют классическую логическую структуру: гипотеза, диспозиция, санкция); 2) источники права, содержащие неклассические нормы, то есть имеющие доктринальное происхождение дефинитивные и декларативные нормы и нормы-принципы (не имеют классическую логическую структуру).

Таким образом, источники права по способу их признания государством можно разделить на следующие виды: 1) формальные, де-юре признаваемые государством (нормативный правовой акт, общепризнанные принципы и нормы международного права, международные договоры России, административные нормативные правовые договоры); 2) фактические, де-факто признаваемые государством, используемые в практике государственных органов (судебные решения, доктрина административного права).

В зависимости от способа происхождения выделяются следующие виды

источников права: 1) установленные государством (нормативные правовые акты); 2) санкционированные государством законодательно (общепризнанные принципы и нормы международного права, международные договоры России, административные нормативные правовые договоры) и 3) санкционированные государством правоприменительным способом (к примеру: доктрина гражданского, земельного, административного права, судебные решения).

В зависимости от содержания можно выделить следующие виды источников права: 1) источники административного права, содержащие классические нормы-правила, устанавливающие общеобязательные правила поведения, рассчитанные на многократное применение и обеспеченные мерами государственного принуждения (имеют классическую логическую структуру: гипотеза, диспозиция, санкция); 2) источники права, содержащие неклассические нормы, то есть имеющие доктринальное происхождение дефинитивные и декларативные нормы и нормы-принципы (не имеют классическую логическую структуру).

Не редко, в практике применения различных нормативно-правовых актов из различных отраслей права по поводу объектов недвижимости возникают коллизии правовых норм, что представляют собой их расхождение: в ситуации, когда несколько правовых норм регулируют одни и те же или сходные отношения, возникает вопрос о приоритете одних норм над другими.

Глава 2. Федеральное законодательство, регулирующее отношения с объектами недвижимости

2.1. Федеральные законы

Особенности использования недвижимого имущества порождают различные правоотношения и, соответственно, регулирование различными нормативно-правовыми актами.

Основы законодательства РФ закреплены в Конституции РФ, как в основном федеральном законе страны, в соответствии с которой земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ст. 9). Иные нормы, касающиеся земельных правоотношений, определены в ст. ст. 36, 42, 72 Конституции РФ[55].

Среди федеральных законов, регулирующих вопросы недвижимости, можно отметить следующие:

Кодексы РФ: Земельный, Гражданский, Лесной, Градостроительный, об административных правонарушениях;

Как уже было отмечено в первой главе работы, основными федеральными законами в сфере оценки объектов недвижимого имущества на сегодняшний день является:

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за № 135-ФЗ[56]. Этот акт, является базовым правовым документом в

[55] Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 14.03.2020 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 04.07.2020.

[56] Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.08.1998. - № 31, ст. 3813.

рассматриваемой сфере является Закон об оценочной деятельности. Именно в нем заложены принципы работы профессиональных оценщиков и основные положения рынка данных услуг. Также в документе оговорено, что требования к порядку проведения оценки определяются стандартами оценочной деятельности, которые разрабатываются и утверждаются в порядке, установленном законодательством. Вместе с Законом об оценочной деятельности они и составляют юридическую базу для работы оценщиков в России.

Далее, Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»[57]. Указанным законом, регулируются отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории России, принят в рамках совершенствования процедур определения кадастровой стоимости.

К федеральным законам, которые непосредственно связаны с вопросами недвижимости и его оборотом следует отнести:

Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

Федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель»;

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

Федеральный закон от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»;

[57] Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021) // Российская газета. - № 146. - 06.07.2016.

Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

Федеральный закон от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Федеральный закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» и др.

Кроме того, земельные отношения могут регулироваться указами Президента РФ, которые не должны противоречить ЗК РФ, федеральным законам (абз. 3 ч. 1 ст. 2 ЗК РФ).

Правительство РФ, органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, регулирующие земельные отношения (ч. 2 ст. 2 ЗК РФ).

Статья 10 ЗК РФ устанавливает, что к полномочиям субъектов РФ относятся:

1) резервирование, изъятие, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъектов РФ;

2) разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов РФ;

3) иные полномочия, не отнесенные к полномочиям Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления.

Субъекты РФ осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

Таким образом, оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, Федеральными законами об оценочной деятельности и кадастровой оценке, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на:

1) федеральные стандарты оценки;

2) стандарты и правила оценочной деятельности.

Разница между ними в том, что первые, по сути, являются дополнением к Закону об оценочной деятельности, а вторые - профессиональными правилами участников рынка, которые они установили сами для себя. Правда, последние не могут противоречить Закону об оценочной деятельности и дополняющим его нормативным актам. При этом стоит отметить, что и большинство федеральных стандартов разрабатываются либо самими объединениями оценщиков, либо с учетом их мнения, но потом утверждаются уполномоченным органом - Минэкономразвития России. Роль, отведенная участникам рынка в разработке стандартов, не случайна: оценка относится к тому сектору экономики, где надзор осуществляется путем саморегулирования.

Следует отметить, что ранее каждому, кто хотел заняться оценочной деятельностью, было необходимо получить лицензию, но с 2006 года она не требуется. Сейчас право на работу «выдается» в рамках саморегулирования соответствующими организациями.

Согласно Федеральному закону от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил определенной профессиональной сферы, а также контроль за их соблюдением.

Саморегулирование осуществляется на условиях объединения представителей предпринимательской или профессиональной деятельности в саморегулируемые организации (СРО).

В ст. 1 Закона об оценочной деятельности предусматривается, что оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами РФ, названным Законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Например, законодательно с 1 января изменены правила расчета налогов при изменении кадастровой стоимости.

В соответствии с ФЗ от 23.11.2020 №374-ФЗ с 2021 года ряд регионов перешли на новый порядок установления кадастровой стоимости в размере рыночной. Обращаться нужно в региональное бюджетное учреждение, а не в комиссию при Росреестре. В связи с этим в кодексе уточнено, что в любом случае для расчета земельного налога и налога на имущество рыночная стоимость используется с даты начала применения изменяемой кадастровой стоимости.

Это одно из двух исключений - случаев, когда изменение кадастровой стоимости учитывается в текущем и прошлых периодах. Второй случай - если это предусмотрено Законом о кадастровой оценке.

С 1 января действует единый срок уплаты земельного и транспортного налогов, а именно: Федеральным законом от 29.09.2019 №325-ФЗ по всей стране введен единый срок уплаты земельного и транспортного налогов:

- не позднее 1 марта - платеж за год;

- до конца месяца, следующего после отчетного квартала, - аванс. Напомним, что авансы по-прежнему нужно платить не во всех регионах.

Кадастровая оценка недвижимости осуществляется не позднее чем через пять лет с года проведения последней кадастровой оценки объектов недвижимости соответствующих видов, категорий земель и не ранее чем (п. 1 ч. 7 ст. 6 Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ):

- через два года - в городах федерального значения;

- три года - в остальных субъектах РФ.

При соблюдении такой периодичности кадастровая оценка может проводиться одновременно в отношении объектов недвижимости, расположенных в одном субъекте РФ. Данное правило применяется до 1 января 2022 г. в отношении земельных участков и до 1 января 2023 г. в отношении зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест (п. 2 ч. 7 ст. 6 Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ).

Периодичность кадастровой оценки изменится с 1 января 2022 г. и с 1 января 2023 г.

Решение о проведении кадастровой оценке принимает уполномоченный орган субъекта РФ (ч. 1 ст. 6 Закона о кадастровой оценке). Например, в Москве таким органом является Департамент городского имущества г. Москвы, в Санкт-

Петербурге - Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (п. 4.2.32(1) Положения, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, п. 3.42.-1 Положения, утвержденного Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98).

В решении определяются год проведения кадастровой оценки, наименование субъекта РФ, в котором она будет осуществляться, и виды объектов недвижимости, по которым будет проводиться оценка (ч. 5ст. 11 Закона о кадастровой оценке).

Решение принимается не позднее чем за шесть месяцев до 1 января года проведения оценки. Если оно принимается позднее, кадастровая оценка не проводится (ч. 7 ст. 11 Закона о кадастровой оценке, п. 3 ч. 7 ст. 6 Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ).

Кадастровую оценку, то есть определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, проводит бюджетное учреждение, которое создается в субъекте РФ (ч. 2 ст.6 Закона о кадастровой оценке).

Например, в Санкт-Петербурге им является Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление кадастровой оценки» (п.3 Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2016 № 1259).

Сведения об объектах недвижимости, включенных в перечень, Росреестр размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки (ч. 6 ст. 13 Закона о кадастровой оценке).

На этом этапе можно ознакомиться со сведениями об объектах недвижимости, включенных в перечень, в фонде данных государственной кадастровой оценки и узнать, верны ли они. В любом случае в целях сбора и обработки информации вы можете подать в бюджетное учреждение декларацию

о характеристиках объекта недвижимости с приложением (ч. 3 ст. 12, ч. 6 ст. 13 Закона о кадастровой оценке).

Декларацию можно подать в бюджетное учреждение или МФЦ лично или через Интернет (включая портал госуслуг), а также регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении (ч. 3 ст. 12 Закона о кадастровой оценке)

Это позволит исключить ошибки в сведениях об объекте недвижимости.

Кадастровая стоимость определяется бюджетным учреждением в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (ч. 1 ст. 14 Закона о кадастровой оценке).

При определении кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест обязательно оценивается, как влияют на эту стоимость сведения (ч. 2 ст. 14 Закона о кадастровой оценке):

- о местоположении;
- годе постройки;
- материале стен объекта недвижимости;
- серии многоквартирного дома;
- ветхом или аварийном состоянии объекта недвижимости;
- нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории;
- иных ценообразующих факторах, предусмотренных Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Если определяется кадастровая стоимость земельных участков, то учитываются влияющие на нее сведения (ч. 3 ст. 14 Закона о кадастровой оценке):

- о местоположении участка;
- нахождении в границах зоны с особыми условиями использования территории;
- иных ценообразующих факторах, предусмотренных Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В результате определения кадастровой стоимости бюджетное учреждение составляет проект отчета в форме электронного документа. Требования к отчету устанавливает Минэкономразвития России (ч. 7 ст. 14 Закона о кадастровой оценке).

В течение трех рабочих дней со дня составления проекта отчета бюджетное учреждение размещает его на своем сайте. В этот же срок оно должно направить сведения о месте его размещения и сам проект отчета на электронном носителе в Росреестр для его проверки на соответствие установленным требованиям (ч. 9, 10 ст. 14 названного Закона).

Сведения и материалы из проекта отчета, если он соответствует установленным требованиям, размещаются в течение трех рабочих дней после проверки проекта в Фонде данных государственной кадастровой оценки (https://rosreestr.ru/wps/portal/c_IB_svedFDGKO). Вы можете ознакомиться с ними в течение 30 дней со дня их размещения. Там же указывается информация о месте размещения самого проекта отчета на сайте бюджетного учреждения (ч. 13 ст. 14 Закона о кадастровой оценке).

Проверьте, как определена кадастровая стоимость. Если у вас имеются какие-либо возражения или уточнения, то вы можете представить свои замечания.

Дату определения кадастровой стоимости также можно проверить по карточке объекта недвижимости на публичной кадастровой карте .

Сделать это может любое заинтересованное лицо в течение срока его размещения для представления замечаний к нему. Он составляет 30 дней со дня публикации сведений и материалов в Фонде данных. Их можно подать лично в бюджетное учреждение или МФЦ, направить почтой с уведомлением о вручении либо через Интернет (ч. 17 ст. 14 Закона о кадастровой оценке).

В замечаниях нужно отразить их суть, а также сведения, перечисленные в ч. 18. ст. 14 названного Закона (в частности, наименование юрлица, кадастровый номер). При их отсутствии бюджетное учреждение рассматривать замечания не будет (ч. 21 ст. 14 указанного Закона). Также можно перечислить номера страниц (разделов) проекта отчета, к которым представляется замечание (п. 3 ч. 18 ст. 14 Закона о кадастровой оценке).

Можно приложить к замечаниям документы, которые подтверждают обнаруженные вами ошибки, и иные документы, содержащие сведения о характеристиках объектов недвижимости, которые не были учтены при определении их кадастровой стоимости (ч. 19 ст. 14 указанного Закона).

По итогам рассмотрения замечаний бюджетное учреждение может учесть их и пересчитать кадастровую стоимость объекта недвижимости, указанного в этом замечании. Бюджетное учреждение обязано проверить, применимо ли такое замечание к иным объектам недвижимости (например, соседним, смежным, однотипным), в отношении которых может быть проведен аналогичный пересчет кадастровой стоимости, и при необходимости пересчитать ее (ч. 22 ст. 14 Закона о кадастровой оценке).

Если будут выявлены основания для внесения изменений в проект отчета, бюджетное учреждение размещает на своем сайте:

- обновленную версию проекта отчета для представления замечаний к нему;

- справку с информацией об учтенных и неучтенных замечаниях к проекту отчета и обоснованием отказа в их учете.

Эти документы должны быть доступны в течение срока размещения текущей версии проекта отчета в Фонде данных и пяти календарных дней после его завершения ч. 23, 24 ст. 14 Закона о кадастровой оценке).

Результаты определения кадастровой стоимости, которые содержатся в подготовленном бюджетным учреждением отчете, утверждаются уполномоченным органом субъекта РФ. Для этого в течение 20 рабочих дней со дня получения отчета принимается акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (ч. 1 ст. 15 Закона о кадастровой оценке).

Такой акт вступает в силу по истечении одного месяца после дня его официального опубликования (ч. 4 ст. 15 названного Закона).

Об утверждении результатов кадастровой оценки (принятии акта), а также о порядке рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, вы можете узнать, в частности, на сайте уполномоченного органа субъекта РФ, из официальных СМИ субъекта РФ. Сведения должны быть размещены (опубликованы) в течение 30 рабочих дней со дня принятия акта (ч. 3 ст. 15 указанного Закона).

Для внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН копия акта направляется в Росреестр и подведомственное ему ФГБУ. Сведения о стоимости вносятся в ЕГРН в соответствии с Законом о госрегистрации недвижимости (ч. 5 ст. 15, ч. 1 ст. 17 Закона о кадастровой оценке).

Величину кадастровой стоимости, даты ее утверждения, внесения в ЕГРН и применения также можно проверить по карточке объекта недвижимости на публичной кадастровой карте.

Индексы рынка недвижимости используются для изменения кадастровой стоимости, сведения о которой содержатся в ЕГРН. Исключение - кадастровая стоимость, установленная в размере рыночной стоимости (ч. 1, 5 ст. 19.1 Закона о кадастровой оценке).

Актуальная кадастровая стоимость объектов недвижимости, характеризующихся таким индексом, меняется, если он уменьшен более чем на 30 процентов по сравнению с индексом года, следующего за годом проведения последней кадастровой оценки. Речь идет об оценке объектов недвижимости соответствующих видов, категорий земель, назначений зданий и помещений. В этом случае подведомственное Росреестру ФБГУ меняет кадастровую стоимость, умножив ее на новый индекс рынка недвижимости (ч. 5 ст. 19.1 Закона о кадастровой оценке).

Сведения об измененной кадастровой стоимости вносятся в ЕГРН в течение пяти рабочих дней со дня такого изменения (ч. 9 ст. 38 Закона о госрегистрации недвижимости).

Росреестр включает их в фонд данных государственной кадастровой оценки сведений и материалов в течение пяти рабочих дней со дня их поступления, если иное не предусмотрено Законом о кадастровой оценке (ч. 2 ст. 23 названного Закона).

2.2. Указы и распоряжения Президента

Отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценке, регулируются нормативными правовыми актами только федерального уровня.

То, что Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» регулирует отношения, возникающие

при проведении ГКО на территории России, закреплено в его ст. 1 при определении предмета регулирования данного Закона.

Также в ст. 2 Федерального закона, указано, что государственная кадастровая оценка регулируется так же и другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки.

Иными нормативными правовыми актами РФ, нежели федеральные законодательные акты, являются нормативные правовые акты Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти.

Для нормального функционирования и взаимодействия ветвей власти Президент должен находиться в органической связи со всеми структурами публичной власти. Особый статус Президента, позволяющий ему издавать нормативные правовые акты по широкому кругу вопросов, должен налагать на него особую ответственность за качество и соответствие своих актов Конституции РФ и законодательству России.

Положениями Законов о кадастровой оценке, Об оценочной деятельности не предусмотрено издание Президентом РФ нормативных правовых актов, регулирующих проведение ГКО, и предусмотрено издание только одного такого нормативного правового акта Правительства РФ – согласно ч. 5 ст. 9 данного Закона Правительством РФ устанавливается порядок федерального государственного надзора за проведением ГКО, включающий в т.ч. критерии проверки соблюдения методических указаний о ГКО.

Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти в соответствии с п. 1 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 1997 г. №

1009 , издаются на основе и во исполнение федеральных конституционных законов, федеральных законов, указов и распоряжений Президента РФ, постановлений и распоряжений Правительства РФ, а также по инициативе федеральных органов исполнительной власти в пределах их компетенции.

Положениями действующего законодательства о кадастровой оценке объектов недвижимости предусмотрено издание целого ряда нормативных правовых актов, регулирующих проведение ГКО, федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки, т.е. Минэкономразвития России

Большая часть функций главы государства осуществляется с помощью издания им правовых актов. Конституция России предусматривает две разновидности правовых актов, издаваемых Президентом - указы и распоряжения. Указами оформляются решения Президента России нормативного характера, содержащие общие правила поведения и рассчитанные на постоянное или многократное применение и относящиеся к неопределенному кругу физических и юридических лиц, органов государственной власти и управления. Одно из главных направлений деятельности Президента России — это руководство деятельностью органов исполнительной власти .

По моему мнению, указ Президента России как источник административного права - это нормативный правовой акт, издаваемый в пределах полномочий предоставленных главе государства Конституцией России, не противоречащий Конституции России, федеральным конституционным законам, федеральным законам, обладающий после них высшей юридической силой, регулирующий осуществление государственного управления в отдельных сферах жизнедеятельности государства и общества или по отдельным его направлениям, устанавливающий, изменяющий или отменяющий общеобязательные для исполнения нормы административного права на всей территории России.

Президент России издает нормативные административно-правовые акты с целью конкретизации и детализации действующего административного законодательства, в то же время они являются одним из оснований для издания Правительством России постановлений и распоряжений ст. 115 Конституции). О нормативности указов Президента России речь идет в ст. 125 Конституции России и ряде федеральных законов. В ст. 90 Конституции устанавливается общеобязательность указов и распоряжений Президента России, подлежащих исполнению на всей территории России.

Помимо нормативных указов, Президент имеет право издавать ненормативные распоряжения, которые регулируют вопросы применения норм права, т.е. вопросы назначения конкретных должностных лиц, награждения орденами и медалями и т.п. Иногда Президент России издает нормативные распоряжения.

В связи с этим, необходимо констатировать, что в плане издания норм и правил касательно проведения кадастровой оценки недвижимости, ведущим направлением деятельности Президента в этой сфере исполнительной власти и государственного управления является его реформаторская деятельность связанная с земельными, гражданскими и административными вопросами, направленная на выработку стратегии по приведению административного законодательства в соответствие с нормами Конституции России, а также конкретизация в нем конституционных прав и свобод человека и гражданина и закрепление механизмов их реализации.

По мнению Л.А. Морозовой, «в нашем государстве несколько преждевременно поспешили с отказом от государственного планирования не только в экономической сфере, но и в сфере законотворчества. Так, отсутствует перспективное планирование законодательной деятельности на длительных срок (например, на 5, 10 лет), не говоря о планировании в сфере подзаконного правотворчества: президентского, правительственного, ведомственного...

Планирование позволяет видеть перспективу развития общества, тенденции его движения...» .

2.3. Постановления и распоряжения правительства

Правительство РФ, как установлено в ч. 1 ст. 115 Конституции РФ, на основании и во исполнение Конституции РФ, федеральных законов, нормативных указов Президента РФ издает постановления и распоряжения, обеспечивает их исполнение. Частью 2 указанной статьи установлено, что постановления и распоряжения Правительства РФ обязательны к исполнению в России. Постановления и распоряжения Правительства РФ, в случае их противоречия Конституции РФ, федеральным законам и указам Президента РФ, в соответствии с ч. 3 данной статьи могут быть отменены Президентом РФ.

Правительство РФ издает постановления, имеющие нормативный характер, на основании и во исполнение Конституции РФ, федеральных законов, нормативных указов Президента РФ. Постановлениями Правительства РФ регулируются важнейшие направления в сфере предпринимательской деятельности. Например, к полномочиям Правительства РФ в области лицензирования относится утверждение положений о лицензировании конкретных видов деятельности и принятие нормативных правовых актов по вопросам лицензирования.

Обязательные требования к государственной кадастровой оценке должны содержаться в технических регламентах облекаемые в форму, например постановлений Правительства РФ (при этом, допускается утверждение технического регламента указом Президента РФ или приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (до 2016 года технические регламенты могли облекаться также в форму федерального закона).

Таким образом, технические регламенты являются одновременно нормативно-техническими актами и нормативными правовыми актами, т.е. источниками права.

Стандарты оценки, своды правил и иные документы в области недвижимости и кадастровой стоимости содержат требования, соблюдаемые на добровольной основе. Эти акты являются источниками права в тех случаях, когда применение содержащихся в них требований влечет правовые последствия (например, при добровольной сертификации или декларировании соответствия). Документы в области стандартизации, исходящие от государства, облекаются в форму нормативных правовых актов. Документы отдельных организаций являются локальными нормативными актами.

Правительство и Президент могут выпускать такой новый нормативный правовой акт, который появился в административном законодательстве, правовая природа которого не объяснена – но, в практике права он имеется под названием «Доктрина», Правительством России (или Президентом), определяемая как система идей, принципов, целей и задач политики государства в определенной области.

2.4. Иные правовые акты регулирующие отношения в данной сфере

Согласно ст. 20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. за № 135-ФЗ (с изменениями) и Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» к нормативно-правовыми актам федерального значения в области кадастровой оценки объектов недвижимости так же относятся: стандарты оценочной деятельности, которыми определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты, и правила оценочной деятельности .

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 № 46860) .

Настоящие методические указания о государственной кадастровой оценке определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости и предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением субъекта Российской Федерации, наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости.

Методические рекомендации учитывают особенности оценки земельных участков и объектов капитального строительства (далее – ОКС), в отношении которых предполагается проведение процедуры рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости во внесудебном или судебном порядке. 1.2 МР разработаны на основании Федерального закона от 29 июня 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (далее – ФСО № 7).

МР разработаны в развитие ФСО № 7 и направлены на конкретизацию требований и процедур при определении рыночной стоимости земельных участков и ОКС для целей установления кадастровой стоимости данных объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости при составлении как отчетов об оценке, так и заключений экспертов в рамках судебных экспертиз.

МР предназначены для применения субъектами оценочной деятельности и судебными экспертами при определении рыночной стоимости земельных участков и ОКС в рамках процедуры рассмотрения споров о результатах определения их кадастровой стоимости и установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.

В рамках государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) оценка объектов недвижимости, осуществляемая как путем применения методом статистического моделирования, так и путем индивидуальной оценки. Оценка в рамках ГКО имеет ограничения, в т.ч. по объему информации об объектах оценки. Исполнитель ГКО, в первую очередь, основывается на информации об объектах недвижимости, содержащейся в кадастре недвижимости, фонде данных ГКО и иных базах данных, имеющихся в распоряжении территориальных органов федеральных организаций и учреждений, а также организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований.

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007 г.

В соответствии с п. 2 раздела I «Общие положения» ФСО № 1 данный федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007 г.

В соответствии с п. 2 раздела I «Общие положения» ФСО № 2 данный федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден Приказом Минэкономразвития России № 254 от 20.07.2007 г.

В соответствии с п. 2 раздела I «Общие положения» ФСО № 3 данный федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии с п. 2 раздела I «Общие положения» ФСО № 7 данный федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Процесс оценки и оформления ее итогов достаточно подробно регламентирован и унифицирован практически для всех случаев ее проведения. Тем не менее есть ряд отдельных случаев, в отношении которых установлены дополнительные требования и условия. Прежде всего это касается тех объектов оценки, которые регулируются не только законодательством об оценочной деятельности, но и другими законами и нормативными актами РФ.

Недвижимость при ее оценке требует от исполнителя обработки максимально возможного объема данных. Наиболее подробно этот процесс регламентируется Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Согласно данному Стандарту к объектам недвижимости относятся:

- застроенные земельные участки;

- незастроенные земельные участки;

- объекты капитального строительства;

- части земельных участков и объектов капитального строительства;

- жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав.

Нормы Стандарта распространяются и на такой предмет оценки, как доля в праве на любой из вышеперечисленных объектов недвижимости. Допускается совместная оценка объектов капитального строительства и земельного участка под ними, если на последний отсутствуют правоустанавливающие и правоподтверждающие документы. В этом случае оценка проводится с учетом законодательно установленных прав и обязанностей владельца постройки, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного участка (выкупа или аренды).

Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать дополнительную информацию:

- состав объекта с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);

- характеристики объекта и его оцениваемых частей или ссылки на доступные документы, содержащие такие характеристики;

- права, учитываемые при оценке объекта, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта.

В задании заказчик вправе указать также дополнительные расчетные величины, которые он хотел бы видеть в отчете.

При сборе информации об объекте оценщик или его представитель обязаны провести осмотр этого объекта в период, когда это возможно, но максимально близкий к дате оценки (если в задании по каким-либо причинам не указано иного). Если осмотр не проводился, то в отчете указывается, по каким причинам, а также связанные с этим допущения и ограничения.

Оценка объекта недвижимости проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения и имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений), если нет документов, подтверждающих обратного. Правда, ряд загрязнений экологического плана, влияющих на стоимость объекта, может быть установлен при осмотре, а вот права других лиц могут доказать только документы. И если они не в образцовом порядке, сначала надо решить этот вопрос, а потом идти к оценщику. Данный факт, конечно, можно попытаться скрыть, но либо специалист узнает об этом, либо результат оценки будет не корректным.

Для определения стоимости объекта оценщику придется провести немало расчетов и исследований.

На основании изученного материала о кадастровой стоимости недвижимого имущества, необходимо определить, что:

Кадастровая стоимость объекта недвижимости — это расчетная величина, которая определяется в результате государственной кадастровой оценки объектов недвижимости с учетом их классификации по целевому назначению.

В общем порядке кадастровая стоимость устанавливается в момент постановки объекта недвижимости на учет в Росреестр.

Кадастровая стоимость объекта приближена к реальной рыночной стоимости недвижимости.

Вместе с тем может сложиться такая ситуация, когда первоначальная стоимость объекта сформирована по правилам бухгалтерского учета, а сам

объект оказался внесенным в региональный перечень и облагается налогом на имущество по кадастровой стоимости.

С 2020 года перечень объектов недвижимости, облагаемой налогом по кадастровой стоимости, расширен. До 2020 года к таким объектам относились:

- административно-деловые и торговые центры;

- нежилые помещения, предназначенные для размещения офисов, торговых объектов, объектов общепита и бытового обслуживания;

- недвижимое имущество иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в РФ через постоянные представительства.

С 2020 года в этот перечень добавлены:

- жилье;

- гаражи и машино-места;

- объекты незавершенного строительства;

- садовые дома, хозпостройки и иные здания, строения, сооружения на земле, предоставленной для личных нужд физических лиц.

Какие именно активы юрлиц должны с 2020 года облагаться налогом по кадастру, решают власти субъектов РФ. Власти субъекта РФ должны не позднее 1-го числа очередного налогового периода определить перечень объектов, по которым налог на имущество будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости, направить его в налоговые органы по месту их нахождения и разместить информацию на официальном сайте субъекта РФ (п. 7 ст. 378.2 НК РФ).

Если это не сделано в установленный срок, собственник объекта недвижимости вправе исчислять налог исходя из среднегодовой стоимости объекта (организация, применяющая УСН, в этом случае налог на имущество

организаций платить не должна), а из кадастровой стоимости - только со следующего года .

Добавлять в перечень новые здания после начала налогового периода не допускается.

Пункт 2 ст. 378.2 Налогового кодекса прямо указывает, что после принятия закона переход к определению налоговой базы как среднегодовой стоимости в отношении недвижимого имущества, включенного в перечень, не допускается. Поэтому, если объект включен в перечень, но его кадастровая стоимость не определена, налог на имущество организаций не уплачивается.

Кадастровая стоимость недвижимости, установленная на основании государственной оценки, может быть пересмотрена по следующим основаниям:

- при оценке недвижимости не были учтены существенные условия (местонахождение, состояние и т.п.);

- оценка объекта проводилась на основании необъективных данных и недостоверной информации;

- при расчете кадастровой стоимости допущены математические ошибки;

- при переносе расчетной стоимости в базу Росреестра допущена техническая ошибка, в связи с чем кадастровая стоимость объекта установлена неверно;

- установленная кадастровая стоимость объекта равна рыночной стоимости недвижимости на дату определения кадастровой стоимости или превышает ее;

- установленная кадастровая стоимость ошибочна из-за методологической ошибки, допущенной при ее определении.

Чтобы оспорить установленную кадастровую стоимость, собственник может обратиться в специальную комиссию при Росреестре либо в суд.

С 1 января 2020 года налог на имущество пересчитывается не с момента подачи заявления об оспаривании кадастровой стоимости, а за весь период применения оспоренной кадастровой стоимости. То есть если налог рассчитывался некорректно в связи с технической ошибкой при переносе данных о кадастровой стоимости в ИГРЫ, то перерасчет производится за весь период, в течение которого ошибочная кадастровая стоимость числилась в базе ЕГРН.

Для перерасчета налога плательщик представляет в ФНС копию исполнительного документа (решение кадастровой комиссии или суда), а также уточненную налоговую декларацию за периоды перерасчета налога.

На основании Федерального закона от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ методологическая ошибка в определении кадастровой стоимости тоже будет исправляться с учетом законных интересов налогоплательщика. А именно: если исправление влечет уменьшение кадастровой стоимости, то ее нужно будет применять ретроспективно на весь период, то есть со дня внесения в ЕГРН первоначальной кадастровой стоимости. В случае увеличения кадастровой стоимости ее новое значение будет применяться со следующего года.

По объектам недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, с 2020 года налоговая ставка не может превышать 2%.

Узнать кадастровую стоимость зданий, земельных участков, а также любых других объектов недвижимости вы можете в одном и том же порядке, одинаковыми способами. Так, это можно сделать:

на сайте Росреестра с помощью простых и удобных сервисов:

- «Публичная кадастровая карта» (https://pkk5.rosreestr.ru/). Этот инструмент позволяет узнать кадастровую стоимость земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, сооружений). Вы можете выбрать любой отображенный на карте объект и ознакомиться с данными о нем, в том числе и с его кадастровой стоимостью;

- «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request). С помощью этого сервиса вы можете узнать кадастровую стоимость не только земельных участков или объектов капстроительства, но и помещений. Поиск проводится как по номеру объекта недвижимости (кадастровому, условному), так и по его адресу;

- «Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки» (https://rosreestr.ru/wps/portal/c_IB_svedFDGKO). Поиск в нем проводится по кадастровому номеру;

- из выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. С помощью нее вы можете не только узнать эту стоимость, но и подтвердить ее.

Такая выписка выдается бесплатно любому лицу. Нужно лишь заполнить и подать запрос. Выписку выдадут в течение трех дней с момента его подачи или на сайте ФНС России (https://www.nalog.ru/) в своем личном кабинете. Этим способом можно узнать кадастровую стоимость только в отношении принадлежащих собственнику (титульному владельцу) объектов недвижимости, по которым собственник уплачивает налоги.

Судебная практика (судебный прецедент) в современной России является источником права в части установления/изменения кадастровой оценки объектов недвижимости.

В частности, при несогласии владельца с установленной кадастровой стоимостью, это лицо может обратиться с заявлением / административным исковым заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться

юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности (п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости»).

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде по заявлению об оспаривании (ч. 1, 3 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Заявление об оспаривании может быть подано в комиссию путем его направления в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации или МФЦ лично, почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая портал государственных и муниципальных услуг (ч. 5 ст. 22 Закона № 237-ФЗ).

К заявлению об оспаривании прилагаются (ч. 9, 10 ст. 22 Закона № 237-ФЗ):

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

- копия правоустанавливающего или право удостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

• отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

Заявление об оспаривании не принимается к рассмотрению без приложения указанных документов. Не запрещается прикладывать иные документы на усмотрение заявителя.

Срок рассмотрения комиссией заявления об оспаривании не может превышать 30 дней со дня его поступления (ч. 14 ст. 22 Закона № 237-ФЗ).

Комиссия вправе принять (ч. 15 ст. 22 Закона № 237-ФЗ):

- решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;

- решение об отклонении заявления об оспаривании.

В случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или отклоняет заявление о пересмотре кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии (ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ).

Решения комиссии могут быть оспорены в суде (ч. 22 ст. 22 Закона № 237-ФЗ, ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ).

Пунктом 19 ст. 5 Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ Закон № 237-ФЗ дополнен ст. 22.1, которой также допускается установление бюджетным учреждением кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц. При этом до 1 января 2023 г. установлен переходный период применения ст. ст. 22 и 22.1 Закона № 237-ФЗ. В течение переходного периода высшим исполнительным органом

государственной власти субъекта РФ может быть принято решение о дате перехода к применению положений ст. 22.1. В течение переходного периода до дня, указанного в решении (в случае отсутствия принятого решения - до завершения переходного периода), в субъекте РФ положения ст. 22.1 не применяются (п.п. 2, 3 ст. 6 Закона № 269-ФЗ).

Учитывая изложенное, результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены как в комиссии, так и в суде. При этом если заявитель при оспаривании кадастровой стоимости в комиссии не согласен с ее решением, он может обратиться в суд, при этом решение о пересмотре кадастровой стоимости объекта может быть принято только в размере его рыночной стоимости.

Если, например, собственник решил продать недвижимое имущество по любой цене (если продавец и покупатель не являетесь взаимозависимыми лицами), цена по договору считается рыночной.

Однако при продаже недвижимости ниже кадастровой стоимости налоговые органы могут предъявить Продавцу претензии, посчитав, что основная цель сделки - неуплата (неполная уплата) налога. Если проверяющие это докажут, вам придется уплатить недоимку, пени и штраф.

Поэтому, опытные юристы рекомендуют перед заключением договора продажи провести независимую оценку имущества.

Отметим, что обязанность определить цену земельного участка или другой недвижимости в размере кадастровой стоимости может быть установлена нормативным актом. Например, при продаже управляющей компанией участка резидентам территории опережающего социально-экономического развития (п. 9 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.04.2015 № 390).

В случае если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности заинтересованных лиц, то они могут быть

оспорены в комиссии или в суде (ч. 2 ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; ч. 1, 7 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Основаниями для пересмотра (оспаривания) результатов определения кадастровой стоимости могут быть недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость (ч. 11 ст. 24.18 Закона № 135-ФЗ, ч. 7 ст. 22 Закона № 237-ФЗ, п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ).

Согласно п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» заявление, административное исковое заявление, связанное с пересмотром кадастровой стоимости, вправе подать юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, чьи права и обязанности затронуты результатами определения кадастровой стоимости. К таким лицам относится в том числе и бывший собственник объекта недвижимости .

Таким образом, учитывая позицию Пленума ВС РФ, бывший собственник недвижимости может обратиться в суд с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости недвижимости, если результатами кадастровой оценки затрагиваются права и обязанности такого лица как налогоплательщика, в налоговом периоде, в котором подано заявление.

Таким образом, судебная власть также не отрешена от участия в формировании норм права. Так, в силу ст. 125 Конституции РФ

Конституционный Суд РФ, осуществляя конституционное судопроизводство, участвует в корректировке законов и правовых актов, а также осуществляет толкование Конституции РФ. Верховный Суд РФ применительно к задачам, определенным ст. 126 Конституции РФ, наряду с осуществлением судебного надзора за процессуальной деятельностью нижестоящих судов уполномочен давать разъяснения по вопросам судебной практики.

Безусловно, что основная часть нормативных положений, содержащихся в законах и иных правовых актов, направленных на правовое регулирование общественных отношений, реализуется в качестве норм материального права при осуществлении правосудия, реже иной административно-юрисдикционной деятельности органов власти. В этой связи уместным представляется суждение о том, что закон адресован прежде всего судебной власти для применения при разрешении конкретных споров.

Заключение

По теме выпускной квалификационной работы «Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости» на основании изложенного материала необходимо сделать следующее заключение и выводы.

Регулирование отношений, возникающих при проведении государственной кадастровой оценки, нормативными правовыми актами только федерального уровня соответствует тому, что согласно п. «ж» ст. 71 вопросы установления правовых основ единого рынка и финансового регулирования находятся в исключительном ведении России. В соответствии с ч. 1 ст. 76 Конституции РФ по предметам ведения России принимаются федеральные конституционные законы, Кодексы РФ (ГК РФ, ЗК РФ, Градостроительный кодекс РФ, КоАП РФ, ЖК РФ и другие) и федеральные законы, имеющие прямое действие на всей территории России.

Главными федеральными законами в области кадастровой оценки недвижимого имущества являются:

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» и Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Указанные федеральные законы действуют с утвержденными стандартами оценки. В частности, для кадастровой оценки: это Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», который разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»,

«Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» и содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Этот Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости.

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости оценщик должен руководствоваться дополнительными требованиями и (или) процедурами к проведению оценки, установленными указанным Федеральным стандартом оценки, по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным федеральными стандартами оценки.

Иными нормативными правовыми актами РФ, нежели федеральные законодательные акты, являются нормативные правовые акты Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти.

Издание Президентом РФ указов, как и распоряжений, предусмотрено ч. 1 ст. 90 Конституции РФ. Согласно ч. 2 указанной статьи указы и распоряжения Президента РФ обязательны для исполнения на всей территории России. В ч. 3 этой же статьи установлено, что указы и распоряжения Президента РФ не должны противоречить Конституции РФ и регулирующим проведение государственной кадастровой оценки федеральным законам. К этому следует добавить, что нормативными правовыми актами являются только те указы Президента РФ, которые имеют нормативный характер.

Оценщик в рамках осуществления профессиональной оценочной деятельности руководствуется в соответствии со ст. 1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» международными договорами Российской Федерации, Законом об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской

Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Следует отметить, что в соответствии со ст. 3 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

При этом оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из используемых им подходов.

Процедура определения и утверждения кадастровой стоимости земельного участка включает ряд этапов, в которые входят как ненормативные правовые акты (действия), так и нормативные правовые акты органов власти (ст. 24.11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Соответственно, могут быть оспорены нормативные правовые акты органов исполнительной власти субъектов Федерации, утвердившие данные результаты.

Государственная кадастровая оценка — это совокупность действий, включающих в себя (ст. 24.11 Федерального закона № 135-ФЗ):

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;

- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;

- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;

- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;

- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, который в этом случае признается заказчиком работ по ее определению (абз. 1, 2 ст. 24.12 Федерального закона № 135-ФЗ).

Споры о результатах определения кадастровой стоимости рассматриваются по основаниям и в порядке, которые установлены ст. 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ. Одним из оснований является недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

Установив недостоверность сведений об объекте недвижимости по результатам рассмотрения заявления заинтересованного лица, включая органы государственной власти, комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости принимает решение о пересмотре результатов ее определения, после чего заказчик работ обеспечивает такое определение в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функцию по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В правоприменительной практике судов делается попытка дать иное определение кадастровой оценки — это расчетная цена земельного участка, определенная путем сопоставления результатов рыночных и нерыночных

методов оценки с применением методов и правил статистической обработки информации о качественных и экономических характеристиках земельного участка, содержащихся в государственном земельном кадастре

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

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории.

Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон (п. 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель).

Несомненным преимуществом введенной главы является определение кадастровой стоимости. Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности.

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?

Под рыночной стоимостью объекта оценки Закон об оценочной деятельности понимает наиболее вероятную цену, 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, 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. Аналогичное определение рыночной стоимости дано и в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255.

Необходимо также учесть, что согласно п. 3 ст. 424 ГК РФ в случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по

цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

В структуру законодательства регламентирующего правоотношения, связанного с недвижимым имуществом и его кадастровой оценкой включены выделяемые по принципу федерализма федеральные законы и законы субъектов РФ и заложен так называемый «узкий подход» к определению законодательства. В целом же общественные отношения в области недвижимости и его оценки подвергаются воздействию норм, содержащихся в актах различных уровней: международных правовых актах, нормативных правовых актах РФ, субъектов РФ, муниципальных нормативных правовых актах и локальных нормативных правовых актах, в том числе актах саморегулирования.

Согласно ст. 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ст. 18 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», кадастровая стоимость применяется при условии ее внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). При этом дата начала применения кадастровой стоимости может не совпадать с датой ее внесения в ЕГРН. К таким случаям, например, относится исправление технической ошибки в сведениях ЕГРН, которые послужили основанием для изменения кадастровой стоимости, а также уменьшение кадастровой стоимости путем внесения изменений в акт об утверждении результатов государственной кадастровой оценки. В перечисленных случаях кадастровая стоимость применяется со дня начала применения ее измененного значения. Если имеется несколько кадастровых стоимостей, определенных на одну дату, применяется наименьшая из них .

С 2021 года изменение кадастровой стоимости объектов налогообложения по налогу на имущество организаций, земельному налогу и налогу на имущество физических лиц в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих периодах, если иное не предусмотрено

законодательством, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и НК РФ.

Кроме того, с 2021 года если кадастровая стоимость объекта меняется из-за установления его рыночной стоимости, сведения об этом, внесенные в ЕГРН, учитываются при определении налоговой базы с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости (п. 15 ст. 378.2, п. 1.1 ст. 391, п. 2 ст. 403 НК РФ).

Несмотря на достаточно активные действия по оспариванию положений региональных земельно-правовых актов, необходимо отметить, что земельное законодательство РФ - сложная, динамично развивающаяся система, состоящая из взаимосвязанных элементов. Система земельного законодательства субъекта Российской Федерации занимает свое место в системе законодательства данного субъекта, а также в системе земельного законодательства в целом (относительно которой она выступает как подсистема). Задачей законодателя является обеспечение согласованного функционирования каждого элемента системы и самой системы. От законности нормативных правовых актов субъектов РФ, своевременности их принятия или отмены (изменения), от качества содержащихся в них правовых норм зависит эффективность правового регулирования земельных отношений.

Список использованных источников

I. Нормативные правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 14.03.2020 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 04.07.2020.

2. Гражданский кодекс РФ. Часть первая / ФЗ от 30 ноября 1994 г. (в ред. от 09.03.2021 г.) // РГ – 1994. – 8 декабря. - № 238-239.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Российская газета. - № 289. - 22.12.2006.

4. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Российская газета. - № 220, 20.11.2002.

5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Российская газета. - № 137.- 27.07.2002.

6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Российская газета. - № 1. - 12.01.2005.

7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021) // Парламентская газета. - № 204-205. - 30.10.2001.

8. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Парламентская газета. - № 209. - 14.12.2006.

9. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 № 197-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021) // Российская газета. - № 256. - 31.12.2001.

10. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 17.02.2021) // Собрание законодательства РФ. - № 31, 03.08.1998, ст. 3824.

11. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 20.04.2021) // Парламентская газета. - № 151-152. - 10.08.2000.

12. Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (в ред. 30.04.2021 г.) // Российская газета. - 2001. - № - 256.

13. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС Консультант плюс.

14. Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС Консультант плюс.

15. Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // СПС Консультант плюс.

16. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Российская газета. - № 255. - 31.12.2009.

17. Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные

законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. - № 1. - 09.01.2018.

18. Федеральный закон от 18.03.2019 № 26-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» // Российская газета. - № 60. - 20.03.2019.

19. Федеральный закон от 27.12.2019 № 478-ФЗ (ред. от 24.04.2020) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части внедрения реестровой модели предоставления государственных услуг по лицензированию отдельных видов деятельности» // Российская газета. - № 296. - 31.12.2019.

20. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.08.1998. - № 31, ст. 3813.

21. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021) // Российская газета. - № 146. - 06.07.2016.

22. Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О лицензировании отдельных видов деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021) // Российская газета. - № 97. - 06.05.2011.

23. Федеральный закон от 23.11.2020 № 374-ФЗ (ред. от 29.12.2020) «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. - № 267. -26.11.2020.

24. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021) // Российская газета. - № 162. - 27.07.2007.

25. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ (ред. от 09.03.2021) «Об охране окружающей среды» // Парламентская газета. - № 9. - 12.01.2002.

26. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. - № 137. - 27.07.2002.

27. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. - № 156. - 17.07.2015.

28. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 04.06.2018) // В данном виде документ опубликован не был.

29. Указ Президента РФ от 09.01.2011 № 26 (ред. от 20.03.2020) «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» // Российская газета. - № 1. - 11.01.2011.

30. Постановление Правительства РФ от 24.04.2015 № 390 (ред. от 19.03.2020) // Собрание законодательства РФ. - 04.05.2015. - № 18, ст. 2710.

31. Постановление Правительства РФ от 7 июля 2006 г. № 418 // СПС Консультант плюс.

32. Письмо Минфина России от 13.04.2018 № 03-03-06/1/24623 // СПС Консультант плюс.

33. Письмо Минэкономразвития России от 12.10.2011 № Д 02-7833 // СПС Консультант плюс.

34. Письмо УФНС России по городу Москве от 12.03.2012 № 16-15/020635@ // СПС Консультант плюс.

35. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (ред. от 09.09.2019) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 № 46860) // В данном виде документ опубликован не был.

36. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» // В данном виде документ опубликован не был.

37. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» // В данном виде документ опубликован не был.

38. Приказ Минэкономразвития России от 31.03.2021 № 154 «О признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 26 ноября 2015 г. № 883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» (Зарегистрировано в Минюсте России 28.04.2021 № 63270) // СПС Консультант плюс.

39. Приказ Росреестра от 30.12.2020 № П/0509 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их

приостановлении и об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» (Зарегистрировано в Минюсте России 28.04.2021 № 63271) // СПС Консультант плюс.

II. Судебная практика:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» // Российская газета. - № 150. - 10.07.2015.

2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - № 8. -август. – 2015.

3. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.10.1999 № 2061/99 по делу № А72-2212/98-Кд 136/1 Сделка по отчуждению недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, совершенная лицом, у которого это имущество находилось в хозяйственном ведении, без согласия собственника, правомерно признана арбитражным судом недействительной // Вестник ВАС РФ. – 2000. - № 1.

III. Специальная и периодическая литература

1. Бибик О.Н. Источники уголовного права РФ: дисс. ... канд. юрид. наук. Омск, 2005. С. 20 - 21.

2. Богушева Н.В. Вопрос-ответ // СПС Консультант Плюс. 2021.

3. Болтанова Е.С. Место законодательства субъектов Российской Федерации в системе земельного законодательства // Юрист. 2016. № 10. С. 23 - 27.

4. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (постатейный). М.: Юстицинформ, 2017. 216 с.

5. Бычков А.И. Коллизии норм права // СПС Консультант Плюс. 2021.

6. Вопленко Н.Н. Источники и формы права: учебное пособие. Волгоград, 2004. С. 19.

7. Верникова Е.Д. Роль традиционных источников права в регулировании внешней торговли услугами в период цифровой экономики // Юрист. 2020. № 11. С. 62 - 68.

8. Гаджинова Ф.М. Источники права и их система в современном российском праве: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. С. 72.

9. Годовой отчет - 2020 / под ред. В.И. Мещерякова. М.: Агентство бухгалтерской информации, 2020. 768 с.

10. Головкин А.Н. Судебные прецеденты по НДС, обязательные для применения налоговыми органами и налогоплательщиками. М.: Проспект, 2015. С. 7. Цитата по: Пономарева К.А. Судебные акты «мягкого права» в системе источников налогового права // Налоги. 2018. № 6. С. 12 – 15.

11. Гурьянова В.В. Проблемы определения понятия, структуры, особенностей и функционального назначения коллизионных норм национального права // Актуальные проблемы российского права. - 2016. - № 11. С. 33 – 39.

12. Дегтярева Н.С. Понятие и отличительные особенности недвижимого имущества. Требования к сделкам с недвижимостью. Признание договора купли-продажи недвижимости недействительным // СПС Консультант Плюс. 2021.

13. Дмитриев Ю.А., Евтеева А.А., Петров С.М. Административное право. М., 2005. С. 86.

14. Жмурко С.Е. Земельный участок: финансовая сторона владения. М.: Редакция «Российской газеты», 2018. Вып. 20. 144 с.

15. Информация ФГБУ «ВКП Росреестра», дата обращения 13.05.2025 // https://pkk5.rosreestr.ru

16. Информация ФНС России «Об изменениях в применении кадастровой стоимости недвижимости в качестве налоговой базы» // Документ опубликован не был.

17. Как проводится государственная кадастровая оценка недвижимости // СПС Консультант Плюс. 2021.

18. Как узнать кадастровую стоимость здания, земельного участка, квартиры или иного объекта недвижимости // СПС Консультант Плюс. 2021.

19. Малова О.В. Правовой обычай как источник права: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2002. С. 17 - 18.

20. Марченко М.Н. Источники права: учебное пособие. М., 2005. С. 89.

21. Марченко М.Н. Судебный прецедент: разнообразие понятий и многообразие форм проявления // Журнал российского права. 2006. № 6

22. Может ли быть увеличена кадастровая стоимость земельного участка по инициативе собственника? // Консультация эксперта, 2021.

23. Морозова Л.А. Современное состояние российского законодательства и его систематизация // Государство и право. - 1999. - № 2. С.

24. Настольная книга судебного пристава-исполнителя: учебно-практическое пособие / И.А. Аксенов, Н.Н. Бакурова, А.Н. Берестнев и др.; под

ред. В.А. Гуреева, С.В. Сазонова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2017. 1056 с.

25. Новости для бухгалтера с 23 по 27 ноября 2020 года // СПС Консультант Плюс. 2021.

26. Образование: закон и гражданин / С.В. Барабанова, А.В. Богданова, З.П. Дащинская и др.; под ред. А.Н. Козырина. М.: Редакция «Российской газеты», 2015. Вып. 17. 176 с.

27. Ордена О.Н. Классификация источников административного права России // Административное право и процесс. 2020. № 9. С. 32 - 34.

28. Ордена О.Н. Понятие и виды указов Президента Российской Федерации как источников административного права // Государственная власть и местное самоуправление. - 2013. - № 7. С. 25 - 27.

29. Семенихин В.В. Жилищно-коммунальное хозяйство. 5-е изд., перераб. и доп. М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2019. 862 с.

30. Скловский К.И. Повседневная цивилистика. М.: Статут, 2017. 288 с.

31. Сперанская Л.В. Земельное законодательство в Российской Федерации // СПС Консультант Плюс. 2021.

Глоссарий

Государство - универсальная политическая организация политической системы общества.

Закон Российской Федерации - нормативный правовой акт, принятый в особом порядке органом законодательной власти или референдумом, выражающий волю народа, обладающий высшей юридической силой и регулирующий наиболее важные общественные отношения.

Земельный участок — это часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами

Здание — это постройка, обладающая полезной внутренней вместимостью, которая используется для размещения людей, не связанных с ее техническим и коммерческим обслуживанием. К зданиям относятся дома, производственные корпуса, гаражи, сараи, школы, театры и т.п.

Источник (форма) права - внешние официально-документальные формы выражения и закрепления норм права, исходящие от государства.

Кадастровая стоимость земельного участка — это результат его оценки, полученный на определенную дату. Он определяется на основе ценообразующих факторов в соответствии с Законом о кадастровой оценке и Методическими указаниями. В некоторых случаях она устанавливается и вне процедуры кадастровой оценки, например, при определении кадастровой стоимости вновь учтенных земельных участков, при оспаривании утвержденной

стоимости (п. 2 ч. 1 ст. 3 Закона о кадастровой оценке, ст. 3 Закона об оценочной деятельности).

Недвижимое имущество – это имущество, прочно связанное с землей, которое нельзя перенести на другое место без причинения значительного ущерба.... Мы достаточно часто сталкиваемся с понятием «недвижимое имущество» или, проще говоря, недвижимость.

Норма права — это общеобязательное формально-определенное правило поведения, установленное и обеспеченное обществом и государством, закрепленное и опубликованное в официальных актах, направленное на регулирование общественных прав и обязанностей их участников.

Нормативный правовой акт — это правовой документ, изданный в особом процедурном порядке компетентным органом государственной власти, устанавливающий, изменяющий или отменяющий правила регулирования общественных отношений.

Подзаконные акты — это нормативные правовые акты, изданные на основе и во исполнение законов. Они обладают меньшей юридической силой, чем законы, и базируются на них. Подзаконные акты имеют важное значение в жизни любого общества, играя вспомогательную и детализирующую роль.

Право - система норм, выраженных в законах, иных признаваемых государством источниках и являющихся общеобязательным нормативно-государственным критерием правомерно-дозволенного (а также запрещенного и предписанного) поведения.

Правовая коллизия — это взаимное несоответствие правовых норм, регулирующих одинаковые общественные отношения. В ряде случаев, когда наблюдается такое несоответствие, нормы предпочитают сохранить, «связав» их между собой так, чтобы в случаях противоречий действовал юридический механизм.

Правовая политика — это стратегия и тактика правового регулирования общественных отношений. Она может быть правотворческой и правоприменительной.

Правовая система — это совокупность взаимосвязанных, согласованных и взаимодействующих правовых средств, регулирующих общественные отношения, а также элементов, характеризующих уровень правового развития той или иной страны или государства.

Правоотношения — это общественные отношения, урегулированные нормами права, участники которых связаны друг с другом субъективными юридическими правами и обязанностями.

Сооружение — это постройка, хозяйственное назначение которой реализуется за счет ее собственных полезных технических или коммерческих свойств, безотносительно к возможности размещения внутри нее людей, не связанных с ее техническим или коммерческим обслуживанием. К сооружениям относятся дороги, мосты, каналы, трубопроводы и т.п.

Структура нормы права — это внутреннее строение нормы, которое раскрывает ее основные элементы и способы их взаимосвязи.

Ука́з — вид и название нормативного или индивидуального правового акта, обычно издаваемого главой государства (президентом или монархом) в странах славянских языков. В России указы всегда играли важную роль в системе источников права.

Применение права - рассмотрение дел управомоченными государственными органами и должностными лицами и принятие решений, официально определяющих юридическое значение установленных обстоятельств дела.

Постановление — один из видов подзаконных нормативно-правовых актов, принимаемых органом исполнительной власти.

Процессуальные отрасли права - уголовно-процессуальное, административно-процессуальное и гражданско-процессуальное право - устанавливают порядок рассмотрения уголовных, административных и гражданских дел.

Реализация права - воплощение его в поведении людей и в общественных отношениях.

Рыночная стоимость — это наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден (продан, реализован) на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств.

Ценой - считается денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Система права - совокупность действующих норм права, объединенных по институтам, подотраслям и отраслям в соответствии с характером и спецификой регулируемых ими общественных отношений.

Федерация (от лат. federation - союз, объединение) - сложное, союзное государство, части которого является государственными образованиями и обладают в той или иной мере государственным суверенитетом и другими признаками государственности; в нем наряду с высшими федеральными органами и федеральным законодательством существуют высшие органы и законодательство субъектов Федерации.

Юридический акт - правомерные действия субъектов права, сознательно осуществляемые с целью вызвать определенные правовые последствия. Например, заключение гражданско-правовой сделки.

Юридическое лицо - организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Юридическая практика — это деятельность по изданию (нормотворчество, толкование, реализация) юридических предписаний, взятая в единстве с накопленным социально-правовым опытом.