

Секция «Юриспруденция»

Правовая регламентация оценки земельного участка, обремененного сервитутом.

Журова Юлия Александровна

Студент

Саратовская государственная юридическая академия, Институт юстиции,

Саратов, Россия

E-mail: jula_surova@mail.ru

Рынок земли в Российской Федерации находится на стадии формирования, в связи с чем правоприменители зачастую сталкиваются с недостаточной правовой регламентацией отдельных видов земельных правоотношений. Одним из таких недостаточно урегулированных институтов является институт оценки земельного участка, обремененного сервитутом. В то же время, правильная оценка земельного участка является необходимой предпосылкой правильного функционирования ряда других правоотношений: правоотношений по установлению размера земельного налога, залоговых правоотношений, определения размера арендной платы, активов предприятия и т.д.

Правовое регулирование оценки земельных участков осуществляется Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», Налоговым Кодексом Российской Федерации, Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, Временными методическими рекомендациями по оценке соразмерной платы за сервитут, Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель.

Анализируя данный нормативный материал, можно сделать вывод о том, что механизм определения размера вышеназванных платежей базируется на такой категории как рыночная стоимость земельного участка. Так, в ст. 390 Налогового кодекса указано, что налоговой базой земельного налога является кадастровая стоимость земельного участка, для определения которой согласно п. 10 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО.№2) необходимо определить его рыночную стоимость. Для определения размера арендных платежей, стоимости земли, передаваемой в залог, соразмерной платы за сервитут также необходимо определить рыночную стоимость земельного участка [2][12]. Она определяется в соответствии с положениями методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, которые предполагают свободный выбор определенного метода оценки субъектом оценочной деятельности в рамках одного из подходов: сравнительного, доходного или затратного[7]. Причем никаких изъятий или специальных указаний относительно определения рыночной стоимости земельного участка, обремененного сервитутом, вышеназванный акт не устанавливает. Это представляется немного не верным, так как очевидно из-за установления сервитута земельного участка его рыночная стоимость может как значительно снизиться, так и возрасти. Наличие такого института, как соразмерная плата за сервитут, не устраняет данного противоречия: размер соразмерной платы (если сервитут приносит убытки) согласно временным методическим рекомендациям по оценке соразмерной платы за сервитут должен соответствовать убыткам, причиненным собственнику земельного участка. Убытки, согласно тем же рекомендациям, определяются как разница между рыночной стоимостью земельного участка без учета ограничений прав

собственника в результате установления сервитута и рыночной стоимостью с учетом ограничений прав собственника земельного участка[8]. А особенностей определения рыночной стоимости участка, обремененного сервитутом, нет, вследствие чего образуется замкнутый круг.

Ряд выводов относительно установления размера рыночной стоимости земельного участка в рамках определения размера земельного налога можно сделать из Письма Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ, в котором говорится о том, что гл. 31 Налогового кодекса Российской Федерации не определяет особенности налогообложения земельных участков, обремененных сервитутом, следовательно, земельный налог исчисляется без каких-либо изменений и собственник земельного участка признается плательщиком земельного налога в отношении всего земельного участка, в том числе часть которого обременена сервитутом[11]. Соответственно при определении налоговой базы земельного налога с участка, обремененного сервитутом его рыночная стоимость подразумевается равной рыночной стоимости земельного участка, не обремененного сервитутом.

Однако в федеральном законодательстве имеется и прямое указание на то, что рыночная стоимость земельного участка уменьшается в связи с обременением его сервитутом, что содержится в ст. 19 ФЗ «О подготовке и проведении в РФ чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и в ст. 18 ФЗ «Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран-участников форума «Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество» в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[4][5]. Такое противоречие позволяет констатировать наличие коллизии законодательства в данной сфере регулирования земельных правоотношений, что может приводить к различным злоупотреблениям со стороны субъектов оценочной деятельности, т.к., как уже было сказано, никаких предписаний относительно механизма определения стоимости земельного участка, обремененного сервитутом, законодатель не устанавливает. Данное обстоятельство необходимо устранить и четко регламентировать порядок оценки земельного участка, обремененного сервитутом, так как оставлять разрешение данной ситуации на субъективное усмотрение оценщика в каждой конкретной ситуации недопустимо.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации // Российская газета, №211-212, 30.10.2001.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) // СЗ РФ 07.08.2000, №32, ст. 3340.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Российская газета, №148-149, 06.08.1998.
4. Федеральный закон «Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума «Азиатско-тихоокеанское экономическое со-

трудничество» в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета, №87, 15.05.2009.

5. Федеральный закон от 07.06.2013 N 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета, №124, 11.06.2013
6. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 N 316 (ред. от 30.06.2010) «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» // Российская газета («Ведомственное приложение»), N 16, 22.04.2000.
7. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» // СПС Консультант Плюс: [Электронный ресурс]/Компания "Консультант Плюс@"
8. «Временные Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут» (утв. Росземкадастром 17.03.2004) // СПС Консультант Плюс: [Электронный ресурс]/Компания "Консультант Плюс@"
9. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 (ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045) // Российская газета №194, 04.09.2007
10. Письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ от 23 апреля 2009 г. N 03-05-05-02/23 Об уплате земельного налога в отношении земельных участков, часть которых обременена сервитутом // СПС Консультант Плюс: [Электронный ресурс]/Компания "Консультант Плюс@"
11. Семенихин В.В. Земельный налог при сервитуте // СПС Консультант Плюс: [Электронный ресурс]/Компания "Консультант Плюс@"
12. Шарипов Ю.В. Оценка земельных участков и экспертиза отчетов об оценке для оспаривания кадастровой стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации .2013. №9(144).С.82-92.

Слова благодарности

Хочу поблагодарить своего научного руководителя - кандидата юридических наук, доцента кафедры земельного и экологического права ФГБОУ ВПО "Саратовская государственная юридическая академия" Королева Станислава Юрьевича, а также деканат Института юстиции.