УДК 347.21.3 DOI:10.22394/2074-7306-2019-1-1-112-117

СУЩНОСТЬ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ И СФЕРЫ ЕЕ ПРИМЕНЕНИЯ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

Четверикова Ксения Викторовна аспирант, Российский государственный университет правосудия (117418, Россия, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69). E-mail:chetverikova1@mail.ru

Аннотация

В статье раскрыты и проанализированы дефиниции кадастровой стоимости, регламентированные действующим законодательством Российской Федерации, а также предложенные авторами, изучающими проблемы определения данной величины. Автором определены сферы влияния кадастровой стоимости в гражданском праве. Рассмотрены примеры платежей и нормативно – правовых актов их регламентирующих, размер которых зависит от величины кадастровой стоимости. Также автором затронуты вопросы справедливости установления кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Ключевые слова: *кадастровая стоимость, эквивалентность, цена и стоимость, арендная плата, аренда государственного и муниципального имущества, нотариальный тариф, выкуп земельного участка, сделки с недвижимостью, справедливость установления стоимости.*

Кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества является значимой величиной гражданско-правового оборота.

Изучению данного института и разработке новой методики осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости уделяется большое внимание со стороны как научного сообщества, так и государства.

Философы с древнейших времён пристально изучали условия процесса возникновения стоимости. Важный аспект сущности стоимости очень точно обозначил Аристотель: «каждый за свою вещь назначал цену, и так производили обмен друг с другом: тем самым поддерживалась государственная общность» [1, с. 326]. Философ отмечал наличие справедливого обмена между субъектами процесса товарооборота. На наш взгляд, справедливость в обозначении Аристотеля проявляется в том, чтобы обе стороны были удовлетворены обмениваемым благом. При этом, учитывая практику повседневных человеческих взаимоотношений, можно отметить, что каждый человек реагирует на то, что кто-либо несправедливо лишает его собственного блага [2, с. 5] или устанавливает несоразмерную цену в отношении определенного товара. Считаем, что подход, обозначенный Аристотелем, является важным при осуществлении гражданско-правовых сделок, предметом которых является недвижимое имущество и, в частности, при определении стоимости объектов недвижимости.

Для субъектов гражданских правоотношений актуальными вопросами, связанными с объектами недвижимого имущества, в настоящее время являются: Какова кадастровая стоимость недвижимости? Каково соотношение рыночной и кадастровой стоимости недвижимости? Является ли эквивалентная величина объекта недвижимого имущества справедливой, и соотносима ли она с неотъемлемыми характеристиками и признаками конкретного объекта?

Несмотря на долгое время существования института кадастровой стоимости и деятельности по ее определению, ответы на эти вопросы не изучены в полной мере, а понятие «кадастровая стоимость» не определено законодателем точно и конкретно, с учетом выражения всей полноты применения данной величины в сфере гражданско-правовой действительности, а не только в налоговой отрасли.

Исходя из положений нормативных правовых актов, исследований специалистов по вопросу изучения кадастровой стоимости, а также на основе собственных наблюдений, проведем анализ понятия кадастровой стоимости и рассмотрим некоторые подходы к формированию дефиниции изучаемой величины.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (далее – Закон об оценочной деятельности) 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 статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности[1].

В своем труде Пылаева А.В. подчеркивает тот факт, что неопределенность рассматриваемой дефиниции во многом связана с ее неоднозначностью и многомерностью понимания и толкования [3]. Нельзя не согласиться с мнением автора, так как данное понятие достаточно узко отражает цели применения кадастровой стоимости, указывая лишь фискальную функцию изучаемой величины, не затрагивая иные сферы деятельности субъектов правоотношений.

По нашему мнению, в дефиниции кадастровой стоимости законодателю необходимо четко определить и другие важнейшие цели применения кадастровой стоимости, которые отражали бы ее влияние не только на сферу налогового права, но и указывали бы на явное воздействие данного показателя на интересы субъектов гражданских правоотношений.

Обратим внимание на то, что согласно части 2 статьи 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ кадастровая стоимость определяется на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимого имущества[2]. Из этого следует, что сопоставление понятий кадастровой и рыночной стоимости некорректно, хотя оба определения могут быть равновеликими [4, с. 12 – 33].

Комментируя Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 30.06.2015 г. № 228 «Об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», в своем труде Савиных В. А. выдвигает мнение о том, что кадастровая стоимость вызвана к жизни именно целями исчисления налогов на недвижимость, и ее восприятие в качестве налогооблагаемой стоимости является первичным и приоритетным [5, с. 109 – 137].

С мнением Савиных В.А. можно согласиться только лишь в части: несомненно, верным является утверждение автора о том, что на основе величины кадастровой стоимости определяется налог на недвижимое имущество физических и юридических лиц, и данный институт широко используется в сфере налогообложения, однако, вместе с этим, необходимо учитывать и другие векторы функционирования кадастровой стоимости.

На сегодняшний день в российском гражданском праве существуют несколько направлений, в которых применяется кадастровая стоимость.

---

[1] Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.

[2] Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016г. № 237-ФЗ.

Мирзоян Н. В. приводит примеры платежей и нормативно-правовых актов, их регламентирующих [6, с. 16], размер которых устанавливается в зависимости от величины кадастровой стоимости. К таким платежам автор относит цену выкупа земельных участков, находящихся в публичной собственности, нотариальные и судебные сборы и пошлины и некоторые штрафы за нарушение в сфере землепользования, регламентированные Кодексом об административных правонарушениях в редакции Федерального закона №46 – ФЗ от 08.03.2015 г. [6, с. 16].

Так, статья 22.1 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» регламентирует, что при удостоверении сделок, предметом которых является отчуждение или залог недвижимого имущества, имеющего кадастровую стоимость, если оценка, данная этому недвижимому имуществу участниками (сторонами) сделки, ниже его кадастровой стоимости, для исчисления тарифа используется кадастровая стоимость этого недвижимого имущества[1].

Согласно пункту 2 Постановления Правительства РФ «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» от 16.07.2009 г. № 582 размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, и расположенных на территории Российской Федерации, в расчете на год определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, несколькими способами, в том числе и на основании кадастровой стоимости земельных участков[2].

Пылаева А. В. отмечает, что, помимо использования в целях налогообложения, кадастровую стоимость активно используют в целях определения ставок арендной платы [3].

В своем труде Балтин В. Э. указывает на то, что управление имущественно-земельными отношениями относится к числу приоритетных задач публично-правовых образований, являющихся собственниками земли. Вовлечение земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в хозяйственный оборот осуществляется путем их продажи или передачи в аренду физическим и юридическим лицам. Второй вариант доминирует в настоящее время как в России, так и за рубежом [7, с. 370].

В современных гражданско-правовых отношениях все чаще заключаются договоры аренды государственного и муниципального имущества, например, с целью эксплуатации индивидуального гаража физическое лицо арендует земельный участок, находящийся в собственности того или иного муниципального образования. В некоторых случаях размер арендной платы рассчитывается из величины кадастровой стоимости по определенной формуле, установленной действующим законодательством, и методическими рекомендациями. Не стоит забывать и о том, что при неточном и недостоверном расчете кадастровой стоимости возникают проблемные вопросы при возникновении гражданско-правовых обязательств между субъектами правоотношений.

[1] «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993г. № 4462-1).

[2] Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 21.12.2018) "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.

Кадастровая стоимость также используется при расчете арендной платы за земельные участки, которые предоставляются арендаторам без проведения торгов. В таких случаях применяются общие правила расчета арендной платы на основании величины кадастровой стоимости.

Вместе с этим, как уже отмечалось, существует круг лиц, которые заинтересованы не только во временном владении и пользовании земельных участков, нежилых помещений и зданий, находящихся в государственной и муниципальной собственности, но и в приобретении таковых. Публичные субъекты имеют обратный интерес, то есть заинтересованность в сдаче в аренду муниципальной и государственной собственности и получении прибыли из заключения гражданско – правового договора.

Таким образом, очевидно большое влияние кадастровой стоимости на размер арендной платы, а также размер неустойки, связанной с неисполнением обязательств, вытекающих из положений заключенного договора аренды объекта недвижимого имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности.

В данном случае необходимо учитывать также интерес арендатора в вопросе справедливой и соразмерной арендной платы за пользование арендованным объектом недвижимости, рассчитываемой, в том числе, из величины кадастровой стоимости.

В Российской Федерации в соответствии с гражданским законодательством действует принцип свободы договора, то есть физические и юридические лица вправе совершать любые сделки, которые не противоречат действующему законодательству.

Правовой статус участников сделки, не наделенных властными полномочиями, предельно ясен. Он преимущественно определен договором, который заключается сторонами, где регламентированы значимые для контрагентов права, обязанности, их ответственность и сроки совершения юридически значимых действий [8].

Государство регулирует правовые отношения между нотариусом и потребителем услуги, предоставляя право свободного хозяйствования с полной его ответственностью за финансовые результаты его деятельности [9, с. 16]. Однако, как уже отмечалось выше, пункт 2 статьи 22.1 «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» от 11.02. 1993 года № 4462-1 закрепляет положение о том, что при отчуждении объекта недвижимости, а также заключении договора об ипотеке (залога) недвижимого имущества, имеющего кадастровую стоимость, в случае, если оценка, данная такому объекту недвижимого имущества субъектами удостоверяемой нотариусом сделки, ниже кадастровой стоимости такого объекта, то в данном случае при исчислении тарифа используется кадастровая стоимость объекта недвижимости[1].

Таким образом, нередки случаи, когда при заключении гражданско-правовых сделок, удостоверенных нотариусом, становится явной проблема завышения кадастровой стоимости, и, как следствие, повышения тарифа за заключение сделки.

Анализ действующего российского законодательства и рассмотрение различных подходов авторов к пониманию изучаемого вопроса позволяет сделать вывод, что дефиниция кадастровой стоимости, предложенная законодателем, не достаточно полно и конкретно отражает в себе содержание гражданско-правовых отношений, указывая только лишь единственную цель существования данной величины – регулирование сферы налогообложения.

Значение и роль кадастровой стоимости в гражданском праве достаточно велики и заключают в себе влияние на конкретные институты данной отрасли права. Можно с уверенностью говорить о том, что сущность кадастровой стоимости значительна шире, чем определена нормативными правовыми актами в настоящее время, и нельзя ограни-

[1] «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993г. № 4462-1.

чивать сферу влияния рассматриваемой дефиниции только лишь системой налогообложения.

Литература

1. *Аристотель*. Соч. в 4-х тт. Т.4. М., 1984.
2. *Тыркин В. В*. Проблема соотношения стоимости справедливости. Интернет-журнал «Науковедение» № 1. Институт Государственного управления, права и инновационных технологий (ИГУПИТ). 2013. С. 1 – 10.
3. *Пылаева А. В.* Определение понятия «кадастровая стоимость» на современном этапе развития государственной кадастровой оценки недвижимости / Статья / Землеустройство, кадастр и мониторинг земель № 01. 2010.
4. *Денисова А. Ю., Корф Д. В.* Государственная кадастровая оценка по законодательству Российской Федерации: понятие и принципы осуществления // Публично-правовые исследования: электрон. журн. 2017. № 2. С. 12 – 33.
5. *Савиных В. А.* Комментарий к Постановлению Пленума ВС РФ об оспаривании кадастровой стоимости: выявление концептуальных основ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 5.
6. *Мирзоян Н. В.* Кадастровая стоимость: анализируем возможность оспаривания / Н. В. Мирзоян // Экономика и жизнь. №14 (9580) 2015. С. 115 – 129.
7. *Балтин В. Э.* Развитие теоретико-методического подхода к определению арендной платы за использование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. Фундаментальные исследования № 11. 2017.
8. *Батурина Н. И., Медведев И. М*. Роль нотариуса в сфере оборота недвижимости. Вестник Волгоградской академии МВД России. Издательство: Волгоградская академия Министерства внутренних дел Российской Федерации, 2017.
9. *Волостнова Д. С., Волостнов С. М.* Экономические основы оценки нотариальной деятельности как особого вида государственных услуг, современные наукоемкие технологии. Ивановский государственный химико-технологический университет (Иваново), 2012. С. 16 – 22.

Chetverikova Kseniya Viktorovna, post-graduate student, the Russian state University of justice (69, Novocheremushkinskaya St., Moscow, 117418, Russian Federation).
E-mail:chetverikova1@mail.ru

THE ESSENCE OF THE CADASTRAL VALUE AND THE SCOPE OF ITS APPLICATION IN CIVIL LAW

Abstract

The article reveals and analyzes the definitions of cadastral value, regulated by the current legislation of the Russian Federation, as well as the proposed authors studying the problems of determining this value. The author defines the spheres of influence of cadastral value in civil law. The examples of payments and regulatory legal acts regulating them, the size of which depends on the value of the cadastral value. The author also touched upon the issues of justice of the cadastral value of the property.

Key words: *cadastral value, equivalence, price and cost, rent, rent of state and municipal property, notary tariff, land purchase, real estate transactions, fairness of value determination.*

References

1. *Aristotel'.* Soch. v 4-h tt. T.4. M., 1984.
2. *Tyrkin V. V*. Problema sootnosheniya stoimosti spravedlivosti. Internet-zhurnal «Naukovedenie» № 1. Institut Gosudarstvennogo upravleniya, prava i innovacionnyh tekhnologij (IGUPIT). 2013. S. 1 – 10.

3. *Pylaeva A. V*. Opredelenie ponyatiya «kadastrovaya stoimost'» na sovremennom ehtape razvitiya gosudarstvennoj kadastrovoj ocenki nedvizhimosti / Stat'ya / Zemleustrojstvo, kadastr i monitoring zemel' № 01. 2010.
4. *Denisova A. Yu., Korf D. V.* Gosudarstvennaya kadastrovaya ocenka po zakonodatel'stvu Rossijskoj Federacii: ponyatie i principy osushchestvleniya // Publichno-pravovye issledovaniya: ehlektron. zhurn. 2017. № 2. S. 12 – 33.
5. *Savinyh V.* A. Kommentarij k Postanovleniyu Plenuma VS RF ob osparivanii ka-dastrovoj stoimosti: vyyavlenie konceptual'nyh osnov // Vestnik ehkonomiche-skogo pravosudiya Rossijskoj Federacii. 2016. № 5.
6. *Mirzoyan N. V.* Kadastrovaya stoimost': analiziruem vozmozhnost' osparivaniya / N. V. Mirzoyan // EHkonomika i zhizn'. №14 (9580) 2015. S. 115 – 129.
7. *Baltin V. Eh.* Razvitie teoretiko-metodicheskogo podhoda k opredeleniyu arendnoj platy za ispol'zovanie zemel'nymi uchastkami, gosudarstvennaya sobstvennost' na kotorye ne razgranichena. Fundamental'nye issledovaniya № 11. 2017.
8. *Baturina N. I., Medvedev I. M.* Rol' notariusa v sfere oborota nedvizhimosti. Vestnik Volgogradskoj akademii MVD Rossii. Izdatel'stvo: Volgogradskaya aka-demiya Ministerstva vnutrennih del Rossijskoj Federacii, 2017.
9. *Volostnova D. S., Volostnov S. M.* Ehkonomicheskie osnovy ocenki notarial'noj deyatel'nosti kak osobogo vida gosudarstvennyh uslug, sovremennye naukoemkie tekhnologii. Ivanovskij gosudarstvennyj himiko-tekhnologicheskij universitet (Ivanovo), 2012. S. 16 – 22.

УДК 346.26 DOI:10.22394/2074-7306-2019-1-1-117-121

О ПРОБЛЕМЕ ПРАВОСУБЪЕКТНОСТИ СЕМЬИ В ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОМ ПРАВЕ

Шапсугова Мариетта Дамировна кандидат юридических наук, доцент, старший научный сотрудник сектора предпринимательского и корпоративного права, Институт государства и права РАН (119019, Россия. г. Москва, ул. Знаменка, 10). E-mail: shapsugova@gmail.com

Аннотация

В статье исследуется проблема правосубъектности семьи в предпринимательском праве в связи с актуализацией исследований проблематики семейного предпринимательства с утверждением Концепции государственной семейной политики в Российской Федерации на период до 2025 года.

Ключевые слова: *семья, правосубъектность, индивидуальные предприниматели, граждане, семейные предприятия, предпринимательское право*

С утверждением распоряжением Правительства РФ от 25.08.2014 N 1618-р Концепции государственной семейной политики в Российской Федерации на период до 2025 года в качестве одного из приоритетных направлений поддержки семьи предусмотрено развитие семейного предпринимательства. Домохозяйство официально определено как основная экономическая ячейка общества.

В связи с этим возрастает актуальность исследований проблематики правосубъектности семьи в предпринимательском праве.