

## Принципы определения кадастровой стоимости земельных участков

Научный руководитель – Магомедов Рашид Мухтаторич

*Ажубов Ванати Шарафутдинович*

*Студент (специалист)*

Российская правовая академия МЮ РФ, Северо-Кавказский филиал, Махачкала, Россия

*E-mail: vanati37@mail.ru*

На сегодняшний день просматривается тенденция, имеющая масштабный характер по передаче земельных участков, собственниками которых является государство или муниципальное образование в пользование гражданам.

Исходя из проведенного анализа представляется необходимым рассмотреть проблем, обуславливающие нарушения прав граждан как арендаторов.

Арендные отношения предполагают взаимное предоставление со стороны арендатора, однако данное предоставление не всегда является обоснованным и целесообразно с экономической точки зрения.

Согласно постановлению Правительства арендная плата устанавливается исходя из кадастровой стоимости земельного участка или же исходя из результатов проведения торгов.

Если размер арендной платы при проведении торгов понятен и не вызывает дополнительных вопросов арендатора ввиду добровольного принятия обязательства платить данную сумму участником торгов, то при определении арендной платы исходя из кадастровой стоимости земельного участка возникают некоторые вопросы.

По нашему мнению в основном регуляторе рассматриваемых отношений, а именно в Постановлении Правительства об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков существует некая коллизия принципов. Так, постановление содержит следующие принципы:

1. Принцип экономической обоснованности
2. Принцип предсказуемости расчета арендной платы
3. Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы на основании кадастровой стоимости.
4. Принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей.

Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы на основании кадастровой стоимости существенно влияет на принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей, и как показывает практика, экономическое состояние ухудшается в связи с завышением размера арендной платы. Кадастровая оценка проводится, опираясь на принцип массовости, следовательно, для одних землепользователей кадастровая оценка опосредует заниженную арендную плату, для других - завышенную. Все это вызвано низким качеством проведения кадастровой оценки земель, отсутствием учета индивидуальных особенностей земельных участков. Судебные тяжбы по снижению кадастровой стоимости увеличиваются и как правило требования о снижении арендной платы удовлетворяются.

Таким образом, возникает вопрос, для чего нужна кадастровая оценка земель, если она содержит недостоверные сведения, сведения которые в подавляющем большинстве изменяются решениями судов и комиссий?

Вопрос риторический, и все таки из чего то же нужно исчислять арендную плату. И тут на помощь приходит кадастровая стоимость, которая скорее всего содержит искажающие реальную действительность, сведения о земле.

Остается надеяться, что происходящие на сегодняшний день изменения в структуре органов определяющих кадастровую стоимость исключат практическую неопределенность в решении данного вопроса.

#### **Источники и литература**

- 1) Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 "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"
- 2) Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"