

**Правительство Российской Федерации**

**Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования**

**"Национальный исследовательский университет  
"Высшая школа экономики"**

*Факультет права*

*Кафедра финансового права*

*ПРОЕКТ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ*

на тему

**Кадастровый способ исчисления имущественных налогов:  
особенности правового регулирования**

Студентка группы № 121:

Алексеева Е.А.

Научный руководитель:

д.ю.н., профессор

Ялбулганов А.А.

Москва, 2015г.

## Содержание

|   |    |
|---|----|
| Введение.....   | 3  |
| §1. История введения. Нормативные и иные меры по обеспечению введения нового порядка исчисления имущественных налогов ..... | 5  |
| §2. Понятие кадастровой стоимости .....   | 12 |
| §3. Машино-место как объект налогообложения .....   | 17 |
| §4. Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости .....   | 21 |
| Заключение .....  | 29 |
| Список использованной литературы.....   | 31 |

## **Введение**

С 1 января 2015г. федеральное налоговое законодательство предусматривает кадастровый способ исчисления для всех имущественных налогов. Реформы налогообложения недвижимости практически завершена. Между тем отдельные аспекты регулирования продолжают модифицировать. В частности, в Госдуму РФ был внесён законопроект о государственной кадастровой оценке, целью принятия которого является повышение качества работ по установлению кадастровой стоимости.

На настоящий момент можно обобщить проведённые мероприятия по реформированию системы налогообложения недвижимого имущества. Для изменения норм налогового права потребовалось проведение ряда подготовительных действий: формирование реестра, оценка всего поставленного на учёт недвижимого имущества, подготовка кадров и т.д. Они являются базисом для установления экономически обоснованных налогов, поэтому первая часть исследования посвящена историческому обзору данных мероприятий.

Сформировано масштабное правовое регулирование, направленное на взимание имущественных налогов. Оно состоит из установок для специалистов и описаний юридических процедур. Выпущено немало литературы, посвящённой государственной кадастровой оценке, специалистами по оценочной деятельности. В свою очередь, представленный здесь анализ будет носить именно правовой характер. Он направлен на соотношение рассматриваемого регулирования с общей системой законодательства и с системой права, а также на анализ юридического процесса по установлению налоговой базы в виде кадастровой стоимости и юрисдикционного процесса - обжалования результатов определения кадастровой стоимости.

Целью исследования станет анализ правового регулирования кадастровой стоимости как налоговой базы для имущественных налогов.

Объект для рассмотрения выступит кадастровая стоимость как налоговая база в имущественных налогах. Соответственно, предмет - правовое регулирование кадастровой стоимости для целей налогообложения.

Руководствуясь поставленной целью, выделю для освещения следующие задачи:

- 1) обзор основных мероприятий и принятых нормативно-правовых актов, которые стали базой для введения нового порядка налогообложения недвижимости;
- 2) выделение понятия кадастровой стоимости;
- 3) анализ по соотношению правового регулирования кадастровой стоимости как налоговой базы для имущественных с общей системой права и законодательства;
- 4) анализ юрисдикционных процессов по обжалованию кадастровой стоимости.

## **§1. История введения. Нормативные и иные меры по обеспечению введения нового порядка исчисления имущественных налогов**

Введение налога на недвижимость предусматривалось Бюджетными посланиями Президента Российской Федерации, «Основными направлениями деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2012 года», Основными направлениями налоговой политики и «Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года».

На настоящий момент, обобщив уже проведённый план мероприятий, можно выделить этапы по введению новой системы исчисления имущественных налогов. Они не соответствуют в полной мере хронологии, поскольку меры по обеспечению введения нового порядка исчисления имущественных налогов имеют комплексный характер, реализовывались порой параллельно и сейчас ряд нормативно-правовых актов приняты в новой редакции, что нельзя было не учесть. Вследствие этапы сформированы на основе хронологического порядка и задачи комплекса мероприятий.

### **1. Экспериментальный этап.**

Подготовка к введению налога на недвижимость на основе рыночной стоимости началась в 1996 году в России с создания межведомственной рабочей группы, объединившей представителей семи федеральных министерств и ведомств, и в июле 1997г. был принят Федеральный закон №110 «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Новгороде и Твери»<sup>1</sup>.

Эксперимент в Твери и Великом Новгороде, длившийся в период с 1997 по 2005гг., показал, что введению налога на недвижимость должна предшествовать большая подготовительная работа и потребуется не один год на создание полного реестра объектов недвижимости и их рыночную оценку, на разработку нормативно-правовой базы, на прогнозирование результатов и

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 20.07.1997 N 110-ФЗ (ред. от 28.07.2004) "О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери" // СПС «КонсультантПлюс».

изучение последствий введения нового налога, а также на осуществление расходов на компьютеризацию регионов, на формирование автоматизированной системы базы данных и на её поддержание, кадровое обеспечение, разработку прогноза изменения налогового бремени по категориям налогоплательщиков и общих поступлений при различных сочетаниях ставок налога и льгот и согласования политики налогообложения и многое другое<sup>2</sup>.

2. Формирование государственного кадастра недвижимости и автоматизированной системы учёта недвижимости.

В Постановлении Правительства РФ от 13 сентября 2005 г. N 560 можно найти общий список тогда ещё ожидаемых и сегодня уже достигнутых результатов реализации программы по формированию государственного кадастра недвижимости:

- формирование методологической базы по государственному кадастровому учету и кадастровой оценке,
- создание системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости;
- внедрение автоматизированной информационной системы государственного кадастра недвижимости;
- обеспечение информационного наполнения государственного кадастра недвижимости сведениями об объектах недвижимости;
- организация доступа к государственному кадастру недвижимости органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также организаций и граждан;
- обучение специалистов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и подведомственных ей

---

<sup>2</sup> Прокудина Н.В. Налог на недвижимость: в Европе и России // Механизация строительства. 2010. № 9. С. 29–32.

формирование налоговой базы для сбора земельного и имущественных налогов<sup>3</sup>.

В рамках данного этапа был введён Федеральный закон о государственном кадастре недвижимости<sup>4</sup>, который установил порядок ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности (вступил в силу с 1 марта 2008 года)<sup>5</sup>.

Установлению методологической базы по государственному кадастровому учету и кадастровой оценке предшествовали: разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в четырёх субъектах Российской Федерации (2007 – 2009 гг.), разработка и внедрение автоматизированной информационной системы (АИС) «Мониторинг рынка недвижимости» (2007 – 2009 гг.), анализ социально-экономических последствий введения налога на недвижимость на основе результатов массовой оценки недвижимости в двух субъектах РФ (2010 – 2011 гг.)<sup>6</sup>.

Порядок кадастровой оценки недвижимости была определен посредством принятия и утверждения ряда нормативно-правовых актов. Введена глава III «Государственная кадастровая оценка» в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"<sup>7</sup>, которая установила общие принципы проведения кадастровой оценки объектов недвижимости, требования к оценщикам, привлекаемым к государственной

---

<sup>3</sup> Постановление Правительства РФ от 13.09.2005 N 560 (ред. от 22.11.2012) "Об утверждении подпрограммы "Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2012 годы)" Федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002 - 2008 годы)" // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>5</sup> Основные направления налоговой политики РФ на 2010 год и на плановый период 2011 и 2012 годов // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>6</sup> Пылаева А.В.. Развитие кадастровой оценки недвижимости: монография / А. В. Пылаева; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. Н. Новгород : ННГАСУ, 2012. С.17-38.

<sup>7</sup> Федеральный закон от 22.07.2010 N 167-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (данный закон имеет 4 редакции, последняя от 21.07.2014) // СПС «КонсультантПлюс».

кадастровой оценке объектов недвижимости, а также порядок проведения государственной кадастровой оценки и утверждения результатов кадастровой оценки, досудебного урегулирования споров о результатах проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Утверждены методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения, методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения<sup>8</sup>, методические рекомендации по оценке объектов культурного наследия<sup>9</sup> и требования к отчету об определении кадастровой стоимости<sup>10</sup>. Приняты 7 федеральных стандартов оценки, в частности, утвердившие требования к оценке кадастровой стоимости недвижимого имущества (см. Таблица 1).

Таблица 1. Федеральные стандарты оценки<sup>11</sup>

| № стандарта | Название стандарта  | Нормативный акт, утвердивший стандарт                            |
|-------------|---|--|
| ФСО N 1     | Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки               | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 (новая редакция) |
| ФСО N 2     | Цель оценки и виды стоимости  | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 (новая редакция) |
| ФСО N 3     | Требования к отчету об оценке   | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 (новая редакция) |
| ФСО N 4     | Определение кадастровой стоимости   | Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508                  |
| ФСО N 5     | Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку | Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328                  |

<sup>8</sup> Приказ Минэкономразвития РФ от 03.11.2006 N 358 "Об утверждении Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения" // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>9</sup> Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия. URL: [economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e98c3cf6-7dcc-4ee7-80a5-434ca60c42a0/doc00001920150702142005.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e98c3cf6-7dcc-4ee7-80a5-434ca60c42a0](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e98c3cf6-7dcc-4ee7-80a5-434ca60c42a0/doc00001920150702142005.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e98c3cf6-7dcc-4ee7-80a5-434ca60c42a0) (Дата обращения: 20.10.2015)

<sup>10</sup> Приказ Минэкономразвития России от 29.07.2011 N 382 "Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости" (Зарегистрировано в Минюсте России 24.11.2011 N 22383) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>11</sup> Справочная информация "Федеральные стандарты оценки", подготовленная специалистами КонсультантПлюс // СПС «КонсультантПлюс».



|         |  |   |
|---------|--|---|
|         | его утверждения  |   |
| ФСО N 6 | Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков | Приказ Минэкономразвития РФ от 07.11.2011 N 628 |
| ФСО N 7 | Оценка недвижимости  | Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611 |

Планомерно с разработкой методики определения кадастровой стоимости начался процесс массовой государственной оценки. Государственная кадастровая оценка (далее – ГКО) земель проводится с 1999г. А объекты капитального строительства (зданий, сооружений и др.) были впервые оценены в рамках ГКО в 2011-2012гг. В итоге массовая кадастровая оценка была завершена в 2012г.<sup>12</sup>

Несмотря на урегулирование кадастровой оценки недвижимости и на образование уже богатой методологической базы, правила определения кадастровой стоимости вызывают множество нареканий. Министерство экономического развития России разработало проект ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который находится на стадии оценки регулирующего воздействия<sup>13</sup>.

Кроме того, реформированию подвергается процедура регистрации прав на недвижимое имущество. С 1 января 2017г. вступает в силу новый закон о регистрации недвижимости<sup>14</sup>, объединяющий реестр прав на недвижимость и кадастр.

### 3. Реформирование налогообложения недвижимости.

- Введение порядка исчисления земельного налога на основании кадастровой стоимости с 1 января 2005г.<sup>15</sup>

<sup>12</sup> «Так не считается. Из-за проблем с кадастровой оценкой недвижимости введение нового налога могут отложить». URL: [www.rg.ru/2013/05/20/nalog.html](http://www.rg.ru/2013/05/20/nalog.html)

<sup>13</sup> Проект федерального закона «О государственной кадастровой оценке». URL: [regulation.gov.ru/projects#npa=25289](http://regulation.gov.ru/projects#npa=25289) (Дата обращения: 13.12.2015)

<sup>14</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>15</sup> Федеральный закон от 29.11.2004 N 141-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" // СПС «КонсультантПлюс».

Земельный налог является местным налогом. Учитывая п.1 ст.5 НК РФ, нормативные правовые акты представительных органов муниципальных образований, которые вводят налоги, вступают в силу не ранее одного месяца со дня их официального опубликования. Федеральный закон о введении нового порядка исчисления был опубликован 30 ноября 2004г., соответственно, местный акт о введении в действие должны были принять, подписать и опубликовать в этот же день.

Поэтому только в г.Москве на основании Закона г. Москвы от 24.11.2004 № 74 "О земельном налоге", опубликованном 30 ноября 2004г., налоговой базой выступала кадастровая стоимость в земельном налоге с 1 января 2005г.

Кадастровая стоимость в налогообложении стала впервые применяться по отношению к земельным участкам (ст.389 НК РФ).

- Введение налоговой базы на основе кадастровой стоимости в отношении отдельных объектов недвижимого имущества для налога на имущество организаций с 1 января 2014г.<sup>16</sup>

Налог на имущество организаций относится к региональным налогам, в связи с чем вводится законом субъекта РФ. Кадастровая стоимость применяется в качестве налоговой базы налога на имущество организаций пока не во всех субъектах РФ.

Стоит отметить, что объектом данного налога является движимое и недвижимое имущество организации, потому налоговая база как кадастровая стоимость определяется только для недвижимого имущества, причём отдельных видов. Перечень установлен в статье 378.2 НК РФ.

- Установлен порядок исчисления налога на имущество физических лиц на основе кадастровой стоимости с 1 января 2015г.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Федеральный закон от 02.11.2013 N 307-ФЗ "О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" // СПС «КонсультантПлюс».

Налог на имущество физических лиц относится к местным налогам. Новый порядок исчисления должен быть введён нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления. Потому в субъектах РФ, где такой акт не был опубликован, в качестве налоговой базы пока будет применяться инвентаризационная стоимость. С 1 января 2020г. инвентаризационная стоимость не может применяться для определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц.

---

<sup>17</sup> Федеральный закон от 04.10.2014 N 284-ФЗ "О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц"// СПС «КонсультантПлюс».

## §2. Понятие кадастровой стоимости

В оценочной деятельности применяются разные виды стоимости имущества в зависимости от целей и применяемых методов. Почти во всех развитых странах различают такие категории как кадастровая стоимость, рыночная стоимость и налогооблагаемая стоимость, и понимаются они практически везде однозначно. Однако людям, не сталкивающимся ранее с этими понятиями, в контексте уловить различие бывает трудно. Названные виды стоимости часто употребляются как синонимы ввиду того, что согласно существующему регулированию кадастровая стоимость устанавливается в размере рыночной стоимости, а имущественные налоги исчисляются на основе кадастровой стоимости. В связи с этим, считаем необходимым, прояснить значение названных видов стоимости.

Задачей реформирования налогообложения недвижимости было установление налога в зависимости от рыночной стоимости – наиболее вероятной цены отчуждения объекта. Тем самым такое регулирование бы побуждало к эффективному распределению недвижимого имущества. Налогооблагаемая стоимость – стоимость объекта, учитываемая при исчислении налога. Соответственно термин «налогооблагаемая стоимость» однозначно определяет цель оценки, тем самым не даёт возможность её использования в иных целях. Сегодня кадастровая стоимость используется для целей налогообложения, для установления арендной платы и в некоторых других случаях<sup>18</sup>.

Легальное определение кадастровой стоимости содержится в Федеральном стандарте оценки №4 (далее – Стандарт №4) и в Федеральном законе «Об оценочной деятельности» (далее – закон об оценочной деятельности). Согласно Стандарту №4 под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами

---

<sup>18</sup> Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебн. пос. для вузов / А.В.Пылаева ; Нижегород. Гос. Архитектур.-строит. Ун-т. – Н.Новгород : ННГАСУ, 2014. С.35

массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности<sup>19</sup>. В указанном выше законе кадастровая стоимость - это 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. Во втором случае дефиниция определяет кадастровую стоимость через процесс установления.

На основании чего можно вывести следующие признаки понятия «кадастровая стоимость»:

- Устанавливается посредством государственной кадастровой оценки (далее – ГКО).

Одновременно закон об оценочной деятельности говорит нам о том, что кадастровая стоимость может быть установлена также:

- в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости<sup>20</sup>. Т.е. в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде<sup>21</sup>.
- при осуществлении государственного кадастрового учёта вновь учтённых объектов недвижимости, ранее учтённых объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло

---

<sup>19</sup> Пункт 3 Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)" // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>20</sup> Часть 3 статьи 3 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>21</sup> Статья 24.18. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) // СПС «КонсультантПлюс».

изменение их количественных и (или) качественных характеристик<sup>22</sup>.

Таким образом, кадастровая стоимость может быть установлена в результате: 1) ГКО, 2) юрисдикционным способом, 3) при учёте вновь учтенных объектов недвижимости и при учёте ранее учтённых объектов недвижимости, чьи количественные и (или) качественные характеристики были изменены.

- Соответствует рыночной стоимости.

Рыночная стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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<sup>23</sup>. В Стандарте №4 дополнительно уточняется, из каких условий рынка исходят при её установлении.

Стоит отметить, что кадастровая стоимость определяется на основании рыночной стоимости даже для объектов недвижимости, ограниченных в обороте и изъятых из оборота<sup>24</sup>. Для чего искусственно моделируются рыночные условия для такого объекта, оценщик устанавливает его рыночную стоимость, которая впоследствии утверждается как кадастровая стоимость, и применяется при исчислении имущественных налогов и в иных случаях, предусмотренных в законе.

---

<sup>22</sup> Статьи 3, 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>23</sup> Пункт 6 Приказа 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) // СПС «КонсультантПлюс». Часть 2 Статьи 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>24</sup> Пункт 4 Приказа Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)" // СПС «КонсультантПлюс».

- По общему правилу, при определении используется метод массовой оценки.

Массовая оценка означает не сколько проведение оценки большого количества объектов недвижимости, как можно подумать на первый взгляд. Массовая оценка недвижимости - процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке<sup>25</sup>.

При массовой оценке используются стандартные методы к группам и классам объектов. Для чего требуется определённая работа по классификации и стратификации объектов, разработка стандартных методов и приёмов статистического анализа, описание правил их грамотного применения. Модель оценки отражает структуру спроса и предложения для групп объектов, а не для отдельных объектов. Данная модель представляет собой математическую интерпретацию поведения рынка недвижимости в определённое время<sup>26</sup>.

- Индивидуально для конкретного объекта недвижимости.

При государственной кадастровой оценке она производится только при невозможности установления рыночной стоимости, используя метод массовой оценки, т.е. для уникальных единичных объектов. Например, объектами индивидуальной рыночной оценки для установления кадастровой стоимости могут стать земельные участки, предназначенные для размещения аэропорта, вокзала<sup>27</sup> или объект культурного наследия. И также индивидуальную оценку проводят для целей обжалования результатов определения кадастровой оценки.

---

<sup>25</sup> Пункт 6 Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)"

<sup>26</sup> Бурмакина Н.И. Осуществление кадастровых отношений: учебник для студ. учреждений сред. проф. образования/ Н.И. Бурмакина. – 2-е изд. стер. – М.: Издательский центр «Академия», 2014. С.252.

<sup>27</sup> Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебн. пос. для вузов / А.В.Пылаева ; Нижегород. Гос. Архитектур.-строит. Ун-т. – Н.Новгород : ННГАСУ, 2014. С.39.





### §3. Машино-место как объект налогообложения

Из определения мы понимаем, что кадастровая стоимость применяется для оценки только недвижимости. Следовательно объекты налогообложения, где налоговая база исчисляется от кадастровой стоимости, должна быть недвижимым имуществом. В этой связи хотелось бы выделить такой спорный объект как машино-место, облагаемый налогом на имущество физических лиц.

Машино-место не всегда предстаёт недвижимым имуществом. Р.С. Бевзенко осветил три подхода к природе машино-мест:

- 1) Машино-место, зарегистрированное как помещение;
- 2) Машино-место в виде долевой собственности на помещение паркинга;
- 3) Машино-место как общее имущество в жилом здании<sup>28</sup>.

С точки зрения налогообложения в первом варианте машино-место безусловно будет облагаться налогом на имущество физических лиц. Однако следует ли тогда выделять отдельно в качестве объекта парковочное место? Ведь пункт 6 статьи 401 при перечислении облагаемых налогом объектов помещение также называет.

При долевой собственности на паркинг налог будет рассчитан по правилам статьи 408 НК РФ. В данном случае паркинг – помещение, также он может представлять собой здание или сооружение. Следовательно, также не требуется отдельного обозначения машино-места как объекта налогообложения.

Что касается третьего варианта, несмотря на то, что общее имущество в многоквартирном доме также будет являться общей долевой собственностью (ст.290 ГК РФ), налогом оно не облагается согласно пункту 3 статьи 401 НК РФ.

---

<sup>28</sup> Бевзенко Р.С. Машино-место: как лучше урегулировать принадлежность. URL: [zakon.ru/blog/2015/08/27/mashinomesto\\_kak\\_luchshe\\_uregulirovat\\_prinadlezhnost](http://zakon.ru/blog/2015/08/27/mashinomesto_kak_luchshe_uregulirovat_prinadlezhnost) (Дата обращения: 20.10.2015)

Недвижимость всегда индивидуально-определённая вещь в силу государственной регистрации.

Таким образом, налогообложению подлежит машино-место, представляющее собой недвижимое имущество. А именно индивидуально-определённую вещь, которая соответствует признакам помещения.

Под помещением понимается часть объема здания или сооружения, имеющее определенное назначение и ограниченное строительными конструкциями<sup>29</sup>. Кроме того, помещение должно быть изолировано или обособлено от других помещений в здании или в сооружении<sup>30</sup>. Закон не поясняет, что нужно понимать под обособленностью и изолированностью. В разъяснении Минэкономразвития России указано, что помещение считается обособленным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями; изолированным, если отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, имеет отдельный вход и не используется для доступа в иное помещение<sup>31</sup>.

Причём наличие кадастрового паспорта отнюдь не означает, что объект непременно является недвижимостью. В Постановлении Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13 указано, что хотя в техническом паспорте стоянка для транспорта (асфальтовое замощение) поименована как сооружение, с учетом положений ст. 130 ГК РФ, данный объект нельзя считать самостоятельным объектом недвижимости. Судебная практика содержит решения о признании права собственности и о государственной регистрации прав на нежилое помещение — машино-место (постановления ФАС Московского округа от 12.05.2011 по делу № А40-95060/10, от

---

<sup>29</sup> Пункт 14 часть 2 статья 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>30</sup> Часть 2 статьи 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // СПС «КонсультантПлюс»; Часть 7 статьи 27 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>31</sup> Письмо № Д23и-501 от 24 февраля 2014 г. относительно признания помещений изолированными или обособленными от других помещений в здании или сооружении URL: [economy.gov.ru/minec/about/structure/depRealty/201403285](http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depRealty/201403285) (Дата обращения: 20.10.2015)

23.05.2011 по делу № А40-95180/10, от 07.07.2014 по делу № А40-77050/13)<sup>32</sup>.

Стоит добавить, что машино-место может представлять собой земельный участок, соответствующей площади (ст.11.9 ЗК РФ). Однако и в этом случае такой объект налогообложения как земельный участок предусмотрен по земельному налогу.

Налоговый орган хотя и выявляет объекты налогообложения исходя из данных государственного кадастрового учёта и государственного реестра прав на недвижимое имущество. Одновременно на физических лиц также возложена обязанность по сообщению о наличии таких объектах согласно п. 2.1 ст. 23 НК РФ. Ошибочное включение объекта в перечень объектов, облагаемых налогом, можно оспорить в предусмотренном законе порядке.

Письмо № ОГ-Д23-7475 от 26 мая 2015 г. Минэкономразвития России подтверждает позицию о том, что машино-место может быть поставлено на кадастровый учёт только в качестве помещения<sup>33</sup>. Данный вывод главным образом обоснован тем, что государственному кадастровому учёту и государственной регистрации права подлежат 5 видов недвижимых вещей: земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства<sup>34</sup>. В то же время надо отметить, что закон о регистрации недвижимого имущества, который вступит в силу с 1 января 2017г., называет незакрытый перечень учитываемых в кадастре видов недвижимости. Он допускает в случаях, установленных федеральным законом внесение в государственный реестр сведений об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без

---

<sup>32</sup> Старцева Ю.В. Покупка места на парковке.Когда суд признает такой объект недвижимым. URL: [m-logos.ru/img/U\\_Starceva\\_mashinomesto\\_kruglii\\_stol\\_21092015.pdf](http://m-logos.ru/img/U_Starceva_mashinomesto_kruglii_stol_21092015.pdf) (Дата обращения: 20.10.2015)

<sup>33</sup> Письмо № ОГ-Д23-7475 от 26 мая 2015 г. Минэкономразвития России относительно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на «машино-места». URL: [http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/landrelations/2015052944?presentationtemplate=m\\_activityFormMaterial&presentationtemplateid=aabc27004b74dbd4bfa4bf77bb90350d](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/landrelations/2015052944?presentationtemplate=m_activityFormMaterial&presentationtemplateid=aabc27004b74dbd4bfa4bf77bb90350d) (Дата обращения: 20.10.2015)

<sup>34</sup> Статья 2 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости // СПС «КонсультантПлюс.

несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), с характеристиками индивидуально-определенной вещи<sup>35</sup>.

На настоящий момент машино-место подлежит налогообложению, если оно является недвижимым имуществом, а именно соответствует характеристикам помещения. Мы понимаем, что машино-место не всегда соответствует характеристикам помещения. Массовая регистрация прав на машино-места обусловлена дефицитом парковочных мест, люди стремятся обозначить транспарентность своего права. В связи с этим Минэкономразвития разработало проект, по которому машино-место, представляющее собой часть помещения, сможет признаваться недвижимой вещью<sup>36</sup>. Если этот проект преобразуется в закон, то необходимость обозначения в качестве объекта налогообложения машино-место станет понятна.

Обобщая вышесказанное, в качестве налоговой базы по налогу на имущество физических лиц используется кадастровая стоимость. Она рассчитывается исключительно для недвижимого имущества. Машино-место признается недвижимостью только как помещение, иногда как земельный участок. Помещение есть объект налогообложения по налогу на имущество физических лиц. Земельный участок – объект налогообложения по земельному налогу. Из чего можно заключить, что выделение машино-места как отдельного объекта налогообложения не нужно, основываясь на настоящем законодательстве и сложившейся практике.

---

<sup>35</sup> Пункт 7 статьи 1 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>36</sup> Законопроект о признании машино-место недвижимым имуществом № 558636-6. URL: [asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=558636-6](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=558636-6) (Дата обращения: 20.10.2015)

#### **§4. Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости**

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в административном и судебном порядке. Порядок оспаривания урегулирован следующим рядом правовых актов: Федеральным законом «Об оценочной деятельности» (статья 24.18), Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации (глава 25) и Постановлением Пленума Верховного Суда от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».

Оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусмотрено всего два:

1. Недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

Обращаясь по данному основанию, к заявлению прилагаются любые документы, подтверждающие недостоверность сведений, которые учитываются при расчёте кадастровой стоимости.

2. Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Оспаривание по названному основанию требует приложения отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости и положительного экспертного заключения в отношении отчёта. Рыночная стоимость объекта недвижимости в отчёте должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена оспариваемая кадастровая стоимость.

Субъектом оспаривания могут стать любые заинтересованные лица, если их права и обязанности затронуты результатами кадастровой оценки:

- 1) Физические лица и юридические лица, в том числе

- бывший собственник объекта недвижимости, если результатами кадастровой оценки затрагиваются права и обязанности такого лица как налогоплательщика, в налоговом периоде, в котором подано заявление;
- участник долевой собственности, если участвует в налоговых правоотношениях;
- арендаторы недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- арендаторы недвижимого имущества, находящегося в собственности граждан и (или) юридических лиц, при наличии согласия собственника на такой пересмотр в письменной форме;
- лицо, имеющее исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;
- прокурор в случаях, предусмотренных статьей 45 ГПК РФ и статьей 39 КАС РФ.

2) Органы государственной власти, органы местного самоуправления – собственники недвижимого имущества.

Государственная кадастровая оценка производится не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет. Заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости на определённую дату утверждения может быть подано, если не внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение его кадастровой стоимости. Например, кадастровая стоимость, утверждённая на 1 января 2013г., не может быть оспорена в случае, если установлена новая кадастровая стоимость на 1

января 2015г.

**Административный порядок.** Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия) уполномочена разрешать соответствующие споры в административном порядке. Её деятельность регламентирована приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263<sup>37</sup>. Комиссия является постоянно функционирующим органом при Управлении Росреестра РФ в каждом субъекте.

Комиссия вправе принять решение о пересмотре кадастровой стоимости или решение об отклонении поданного заявления. При этом удовлетворить требование по основанию установления рыночной стоимости она может только в том случае, если индивидуально-определённая рыночная стоимость отличается не более чем на тридцать процентов от кадастровой стоимости.

**Судебный порядок.** Для юридических лиц подведомственность по данной категории споров императивная (условная), т.е. требует рассмотрения Комиссией до обращения в суд. Пленум Верховного Суда РФ предлагает стандартизированный перечень требований для оспаривания результатов кадастровой стоимости: 1) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости; 2) об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки (далее – заявления о пересмотре кадастровой стоимости); 3) об оспаривании решения или действия (бездействия) Комиссии. (пункт 2 Постановления)

---

<sup>37</sup> Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 N 263 (ред. от 16.05.2013) "Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. N 69 "Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости" (Зарегистрировано в Минюсте России 01.06.2012 N 24426) // СПС «КонсультантПлюс».

Учитывая тот факт, что оспаривание кадастровой стоимости – отдельная категория дел, такие споры не могут быть рассмотрены совместно с иными требованиями, например, о пересмотре налоговых обязательств, также с признанием нормативно-правового акта недействующим.

Первое и второе требования рассматриваются по специальным правилам главы 25 КАС РФ по первой инстанции в верховном суде республики, краевом, областном суде, суде города федерального значения, суде автономной области, суде автономного округа.

Третье требование слушается в рамках производства по административным делам об оспаривании решений, действий (бездействия) органов публичной власти и лиц, наделённых публичными полномочиями по главе 22 КАС РФ, такое дело подсудно районному суду.

Стоит также отдельно отметить, что вне зависимости от требования бремя доказывания лежит на административном истце. По третьему требованию вид производства предполагает, что на орган или лицо, наделённые государственными или иными публичными полномочиями, возложена обязанность по доказыванию соблюдения требований нормативных правовых актов при принятии оспариваемого решения. Что оправдано, т.к. установление индивидуальной рыночной стоимости объекта независимым оценщиком не свидетельствует о нарушении законного порядка установления кадастровой стоимости.

В данной категории дел привлекаются участники в деле:

- государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости.

Согласно закону об оценочной деятельности им является исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации.

- государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.



Данная функция входит в полномочие Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РФ (Росреестр)<sup>38</sup>. Организует выполнение данной функции Управление Росреестра при субъекте РФ на основании Приказа Росреестра.

- орган, на который возложена обязанность по исправлению кадастровой или технической ошибки в случае оспаривания по основанию недостоверности сведений об объекте оценки.
- иные лица, чьи права и обязанности которых могут быть затронуты решением суда.

Например, если заявление подано арендатором - собственник недвижимого имущества.

На примере г.Москвы административными ответчиками как правило выступают Правительство Москвы и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Если дело касается осуществления государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включение в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости; внесение в государственный кадастр недвижимости сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущее за собой изменение их кадастровой стоимости, то исходя из переданных полномочий - Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (далее - ФГБУ "ФКП Росреестра"). В том случае, если заявитель арендатор, то также Департамент городского имущества Москвы, так как именно на него возложена функция по распоряжению собственностью города Москвы.

---

<sup>38</sup> Пункт 5.2.1. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (ред. от 27.12.2014) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с "Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии") // СПС «КонсультантПлюс».

**Обжалование определения фактического вида разрешённого использования недвижимости для целей налогообложения.** Существует ещё одна опция для изменения кадастровой стоимости, если причиной её некорректности является неверно определённый вид фактического использования объекта недвижимого имущества. Определением вида разрешенного использования для целей налогообложения занимается уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации. В ряде субъектов РФ обратиться с обжалованием данного определения можно в тот же уполномоченный орган, например, в Санкт-Петербурге – это Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга. В Москве и Московской области учреждены специальные органы для урегулирования споров, касающихся результатов проведенных мероприятий по определению вида фактического использования объекта недвижимости для целей налогообложения - Межведомственная комиссия по рассмотрению вопросов налогообложения в городе Москве<sup>39</sup> и Межведомственная комиссия по обжалованию определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения МО<sup>40</sup>.

Порядок определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений должен быть разработан федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере имущественных отношений по пункту 9 статьи 378.2 НК РФ. Между тем

---

<sup>39</sup> Постановление Правительства Москвы от 30.06.2015 №402-ПП «О межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов налогообложения в городе Москве». URL: [depr.mos.ru/upload/doc/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5\\_402.pdf](http://depr.mos.ru/upload/doc/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_402.pdf) (Дата обращения: 20.10.2015)

<sup>40</sup> Постановление Правительства МО от 01.07.2014 N 512/25 "Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения" // СПС «КонсультантПлюс».

Минэкономразвития<sup>41</sup> не утвердил его на настоящий момент, потому закон позволил установить данный порядок субъектам Российской Федерации<sup>42</sup>.

По общему правилу изменение кадастровой стоимости участка в течение года не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах (абзацу 4 пункта 1 статьи 391). Однако неверное определение фактического вида разрешенного использования можно считать исправлением технической ошибки по абзацу 5 пункта 1 статьи 391. На основании этого изменение кадастровой стоимости участка учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости (абзац 6 пункта 1 статьи 391 НК). А что касается изменения кадастровой стоимости земельного участка, произошедшее в результате изменения вида разрешенного использования земельного участка в течение налогового периода, учитывается при определении налоговой базы по земельному налогу в следующем налоговом периоде<sup>43</sup>.

Скатов М.А.<sup>44</sup> перечислил, основываясь на судебной практике, наиболее частые ошибки при государственной кадастровой оценке: неверная дата оценки; неверное определение состояния объекта; не учёт реальных рыночных предложений и сделок по аукционам; не учёт высоты потолков; не учёт обременений по содержанию, ремонту, реставрации, охранному обязательству и прочим; не учёт общедомовых коммуникаций (обычно в подвалах), доступ к которым должен быть беспрепятственным для обслуживающих организаций; местоположение: внутриквартальное расположение, проходимость, доступность, особенности локального местоположения; отсутствие отдельного входа или наличие с улицы или со

---

<sup>41</sup> Постановление Правительства РФ от 05.06.2008 N 437 (ред. от 29.08.2015) "О Министерстве экономического развития Российской Федерации" // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>42</sup> Пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 02.11.2013 N 307-ФЗ (ред. от 02.04.2014) "О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>43</sup> Письмо Министерства финансов России от 17.08.15 № 03-05-05-02/47450 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>44</sup> Скатов М.А. - заместитель председателя Комитета по проблемам качества и развития оценочных услуг Московской торгово-промышленной палаты.

двора; не учёт соотношения полезной и вспомогательной площади; не учёт соотношения площадей на разных этажах; некорректный выбор назначения помещения; при оценке земельных участков – привязка к кадастровой стоимости; не учёт технического состояния зданий, в которых располагаются оцениваемые помещения, в том числе год постройки зданий. То есть именно по данным основаниям чаще всего комиссия или суд удовлетворяют требования о пересмотре кадастровой стоимости. Это свидетельствует также о том, что усовершенствованию подлежит именно сама государственная кадастровая оценка.

## Заключение

Почти 20 лет заняла реализация подготовительных мероприятий для введения налога на недвижимость на основе рыночной стоимости. Для достижения указанной цели потребовалась масштабная работа по учёту и оценке недвижимого имущества, по созданию государственного кадастра и установлению автоматизированной учётной системы, по компьютеризации государственных органов и обучению сотрудников, по тестированию методов оценки и налоговых ставок, по урегулированию системы кадастрового учёта, оценочной деятельности и налогового законодательства. И этот перечень мероприятий не исчерпывающий. В целом можно гордиться завершением подготовительного этапа.

На данный момент стоит задача совершенствовать уже установленную систему налогообложения недвижимости. Налоговое регулирование лишь устанавливает порядок исчисления налогов. Серьёзных возражений относительно данного порядка не было обнаружено. Кроме того, что признание «машино-места» в качестве объекта налога на имущество физических лиц не соответствует сложившейся в России концепции недвижимого имущества.

Согласно основным началам российского законодательства о налогах и сборах налог должен быть экономически обоснованным. Достижение этого принципа называлось в качестве целей реформирования налога на недвижимость. Между тем в установлении справедливого налога играет не только формула расчёта, а также порядок оценки. В связи с этим на рассмотрении Госдумы РФ находится проект о государственной кадастровой оценке. И Минэкономразвития России продолжает усовершенствование методик расчёта.

Как можно было заметить, закон предусматривает широкий спектр юрисдикционных механизмов для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости. Помимо обычно выделяемых способов – обращения

в Комиссию и в суд, обозначен дополнительная опция через обжалования определения фактического вида разрешённого использования. Законодатель и высший судебный орган постарались в описании способов обжалования кадастровой стоимости, процедуры ясно и подробно описаны и разъяснены.

## Список использованной литературы

### *Нормативно-правовые акты*

1. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // СПС «КонсультантПлюс».
2. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 05.10.2015) // СПС «КонсультантПлюс».
3. "Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации" от 08.03.2015 N 21-ФЗ (ред. от 29.06.2015) // СПС «КонсультантПлюс».
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // СПС «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 04.10.2014 N 284-ФЗ "О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц" // СПС «КонсультантПлюс».
6. Федеральный закон от 02.11.2013 N 307-ФЗ "О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" // СПС «КонсультантПлюс».
7. Федеральный закон от 22.07.2010 N 167-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (данный закон имеет 4 редакции, последняя от 21.07.2014) // СПС «КонсультантПлюс».
8. Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // СПС «КонсультантПлюс».

9. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости // СПС «КонсультантПлюс».
10. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // СПС «КонсультантПлюс»;
11. Федеральный закон от 29.11.2004 N 141-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" // СПС «КонсультантПлюс».
12. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) // СПС «КонсультантПлюс».
13. Федеральный закон от 20.07.1997 N 110-ФЗ (ред. от 28.07.2004) "О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери" // СПС «КонсультантПлюс».
14. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (ред. от 27.12.2014) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с "Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии") // СПС «КонсультантПлюс».
15. Постановление Правительства РФ от 05.06.2008 N 437 (ред. от 29.08.2015) "О Министерстве экономического развития Российской Федерации" // СПС «КонсультантПлюс».
16. Постановление Правительства РФ от 13.09.2005 N 560 (ред. от 22.11.2012) "Об утверждении подпрограммы "Создание системы кадастра недвижимости (2006 - 2012 годы)" Федеральной целевой программы "Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета



объектов недвижимости (2002 - 2008 годы)" // СПС «КонсультантПлюс».

17. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" // СПС «КонсультантПлюс».
18. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" // СПС «КонсультантПлюс».
19. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" // СПС «КонсультантПлюс».
20. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)» Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328 // СПС «КонсультантПлюс».
21. Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 N 263 (ред. от 16.05.2013) "Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. N 69 "Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости" (Зарегистрировано в Минюсте России 01.06.2012 N 24426) // СПС «КонсультантПлюс».
22. Приказ Минэкономразвития РФ от 07.11.2011 N 628 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО N 6)" // СПС «КонсультантПлюс».

23. Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)" // СПС «КонсультантПлюс».
24. 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) // СПС «КонсультантПлюс».
25. Приказ Минэкономразвития РФ от 03.11.2006 N 358 "Об утверждении Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения" // СПС «КонсультантПлюс».
26. Постановление Правительства Москвы от 30.06.2015 №402-ПП «О межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов налогообложения в городе Москве». URL: [depr.mos.ru/upload/doc/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5\\_402.pdf](http://depr.mos.ru/upload/doc/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_402.pdf) (Дата обращения: 20.10.2015)
27. Постановление Правительства МО от 01.07.2014 N 512/25 "Об утверждении Порядка определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений для целей налогообложения" // СПС «КонсультантПлюс».

#### *Правовые акты*

28. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" // СПС «КонсультантПлюс».

29. Основные направления налоговой политики Российской Федерации с 2008-2015 // СПС «КонсультантПлюс».
30. Бюджетными послания Президента Российской Федерации. URL: [kremlin.ru/acts/news](http://kremlin.ru/acts/news). (Дата обращения: 20.10.2015)
31. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 N 1662-р (ред. от 08.08.2009) «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» (вместе с "Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года") // СПС «КонсультантПлюс».
32. Проект федерального закона «О государственной кадастровой оценке». URL: [regulation.gov.ru/projects#npra=25289](http://regulation.gov.ru/projects#npra=25289) (Дата обращения: 09.10.2015)
33. Проект федерального закона о признании машино-место недвижимым имуществом № 558636-6. URL: [asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=558636-6](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=558636-6) (Дата обращения: 20.10.2015)
34. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия. URL: [economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e98c3cf6-7dcc-4ee7-80a5-434ca60c42a0/doc00001920150702142005.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e98c3cf6-7dcc-4ee7-80a5-434ca60c42a0](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e98c3cf6-7dcc-4ee7-80a5-434ca60c42a0/doc00001920150702142005.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e98c3cf6-7dcc-4ee7-80a5-434ca60c42a0) (Дата обращения: 20.10.2015)
35. Письмо № ОГ-Д23-7475 от 26 мая 2015 г. Минэкономразвития России относительно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на «машино-места». URL: [http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/landrelations/2015052944?presentationtemplate=m\\_activityFormMatherial&presentationtemplateid=aabc27004b74dbd4bfa4bf77bb90350d](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/landrelations/2015052944?presentationtemplate=m_activityFormMatherial&presentationtemplateid=aabc27004b74dbd4bfa4bf77bb90350d) (Дата обращения: 20.10.2015)

36. Письмо № Д23и-501 от 24 февраля 2014 г. относительно признания помещений изолированными или обособленными от других помещений в здании или сооружению URL: [economy.gov.ru/minec/about/structure/depRealty/201403285](http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depRealty/201403285) (Дата обращения: 20.10.2015)

### *Литература*

37. Бурмакина Н.И. Осуществление кадастровых отношений: учебник для студ. учреждений сред. проф. образования / Н.И. Бурмакина. – 2-е изд. стер. – М.: Издательский центр «Академия», 2014. 304 с.

38. Прокудина Н.В. Налог на недвижимость: в Европе и России // Механизация строительства. 2010. № 9. С. 29–32.

39. Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебн. пос. для вузов / А.В. Пылаева ; Нижегород. Гос. Архитектур.-строит. Ун-т. – Н.Новгород : ННГАСУ, 2014. 140 с.

40. Пылаева А.В.. Развитие кадастровой оценки недвижимости: монография / А. В. Пылаева; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. Н. Новгород : ННГАСУ, 2012. 130 с.

### *Электронные ресурсы*

41. Справочная информация "Федеральные стандарты оценки", подготовленная специалистами КонсультантПлюс // СПС «КонсультантПлюс».

### *Интернет-ресурсы*

42. Бевзенко Р.С. Машино-место: как лучше урегулировать принадлежность. URL: [zakon.ru/blog/2015/08/27/mashinomesto\\_kak\\_luchshe\\_uregulirovat\\_prinadlezhnost](http://zakon.ru/blog/2015/08/27/mashinomesto_kak_luchshe_uregulirovat_prinadlezhnost) (Дата обращения: 20.10.2015)

43. Старцева Ю.В. Покупка места на парковке. Когда суд признает такой объект недвижимым. URL: [m-](http://m-)

logos.ru/img/U\_Starceva\_mashinomesto\_kruglii\_stol\_21092015.pdf

(Дата обращения: 20.10.2015)

44.«Так не считается. Из-за проблем с кадастровой оценкой недвижимости введение нового налога могут отложить». URL: [www.rg.ru/2013/05/20/nalog.html](http://www.rg.ru/2013/05/20/nalog.html) (Дата обращения: 15.06.2015)