

## ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Целью данного исследования является анализ процесса государственной кадастровой оценки земельных участков. Описаны основные методы кадастровой оценки земель, цели проведения и функции ГКО. В статье проанализировано действующее законодательство в области кадастровой оценки недвижимости, а также ряд положений вновь принятого закона о государственной кадастровой оценке. Сделано заключение о том, что соблюдение баланса публичных интересов государства, связанных с формированием бюджета, и частных интересов юридических лиц и граждан важно при разработке кадастровой и налоговой политики государства.

*Ключевые слова:* государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, индивидуальная оценка, массовая оценка, налогообложение.

**B. M. Bedin, J. A. Khamerueva**

## PECULIARITIES OF STATE CADASTRAL ASSESSMENT

The purpose of this study is to analyze the process of state cadastral valuation of land. The basic methods of cadastral valuation of land, the purpose and functions of T-bills are described. The article analyzes the current legislation in the field of cadastral valuation of real estate, as well as a number of provisions of the newly adopted law on state cadastral valuation. It is concluded that maintaining a balance of the public interests of the state related to budgeting and the private interests of legal entities and citizens is important when developing the cadastral and tax policies of the state.

*Keyword:* state cadastral valuation, cadastral value, individual assessment, mass assessment, taxation.

Государственная кадастровая оценка проводится в масштабах всей нашей страны. Ее результаты служат информационной базой для решения многих государственных вопросов. Такая деятельность присутствует в сфере налогов для земельных участков, инвестиционной политике, также касается перераспределения земель, которые носят государственный и муниципальный характер, стимулирования развития рынка земельных участков, повышения эффективности использования собственниками земельных ресурсов. Это обуславливает важность нормативно-правового регулирования кадастровой оценки земли.

Кадастровая стоимость выступает в качестве основы для формирования базы налогообложения. С ее помощью определяется величина арендной платы, выкупной цены земельных участков при их реализации органами местного самоуправления и государственной власти. Именно это является причиной того, что кадастровая стоимость очень важна для собственников, арендаторов, инвесторов и органов власти, так как это формирует доходную часть бюджета [5, с. 1].

Ценность земельного участка определяется в зависимости от его кадастровой стоимости. Эта характеристика основывается на специфических характеристиках каждого участка земли. К ним относятся: местоположение, площадь, категория земельного участка и особенности разрешенного использования земельного участка. Государственная кадастровая оценка проводится периодически, поэтому она помогает отслеживать изменения кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость учитывается при решении инвестиционных вопросов, этим она отражает ценность земель и несет характер информационной базы. Ко всем перечисленным направлениям эксплуатации кадастровой стоимости также следует обратить внимание на содействия в решении задач в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также государственного кадастрового учета.

Государственная кадастровая оценка — совокупность установленных порядков, которые направлены на нахождение кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость — оценка имущества, которая определяется в соответствии с порядком, утвержденным Федеральным законом № 237, по итогам проведения государственной кадастровой оценки. Государственная кадастровая оценка проводится, в свою очередь, согласно методическим указаниям по государственной кадастровой оценке или в соответствии со ст. 16, 20, 21 или 22 упомянутого закона [1, с. 3].

Целями кадастровой стоимости являются цели налогообложения, это обусловлено экономическими характеристиками использования имущества.

Нормативно-правовое регулирование вопросов государственной кадастровой оценки осуществляется федеральным органом исполнительной власти. Он выполняет функции, связанные с выработкой государственной политики в области государственной кадастровой оценки, разрабатывает и утверждает методические указания по государственной кадастровой оценке. Уполномоченный орган субъекта РФ принимает решение о проведении государственной кадастровой оценки. Упомянутый орган наделяет полномочиями по определению кадастровой стоимости специально создаваемое субъектом Российской Федерации бюджетное учреждение.

Периодичность государственной кадастровой оценки составляет не чаще чем один раз в три года (для городов федерального значения — не чаще чем один раз в два года), однако не реже одного раза в пять лет. В качестве исключения выступает внеочередная государственная кадастровая оценка.

Процесс государственной кадастровой оценки состоит из нескольких этапов. Во-первых, принимается решение о проведении государственной кадастровой оценки. Во-вторых, происходит определение самой кадастровой стоимости и составление отчета. В-третьих, результаты кадастровой оценки утверждаются [2, с. 3–7].

Кадастровая стоимость представляет собой цену, устанавливаемую в результате проведения государственной кадастровой оценки. Также ее величина может быть определена по итогам рассмотрения споров о результатах определе-

ния кадастровой стоимости в случаях постановки на государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов либо изменений количественных или качественных характеристик ранее учтенных объектов.

При определении кадастровой стоимости участка земли анализируются данные о его рыночной стоимости. В отличие от кадастровой стоимости, рыночная стоимость представляет собой наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства.

Из этого следует, что для вычисления рыночной стоимости земельного участка требуется достоверная информация о состоянии всей картины земельного рынка.

Вычисление способом индивидуальной оценки рыночной стоимости земли предусматривает изучение ценовых факторов и рынка недвижимости в целом, развернутый анализ рынка и всех ценовых факторов. При расчете используются стандартные подходы к оценке, а именно сравнительный, доходный и затратный. В свою очередь, в каждый из подходов входит совокупность объединенных общей методологией методов оценки. Что касается оценки земли, то доходный подход состоит из совокупности методов, построенных на расчете дохода, который ожидается получить от использования земельного участка. Методы сравнительного подхода основаны прежде всего на сравнении оцениваемого земельного участка с подобными ему (похожие на ценообразующие факторы), по которым имеется хоть какая-то рыночная информация о ценах. Затратный подход в целом охватывает все методы оценки, основанные на обозначении расходов, обязательных для воспроизводства или замены подобного объекта оценки с учетом его износа. В процессе определения стоимости земли некоторые элементы затратного подхода используются при определении затрат, связанных с замещением или воспроизводством улучшений, расположенных на земельном участке [3, с. 4].

Для того чтобы определить кадастровую оценку для группы объектов, используется метод массовой оценки.

Массовая оценка представляет собой процесс нахождения кадастровой стоимости при группировании объектов оценки. Группирование осуществляется с объектами, которые имеют схожие характеристики. В данном методе используются математические и другие методы моделирования, разработанные на основе стандартных подходов к оценке. В основе определения кадастровой стоимости земельных участков методами массовой оценки в большинстве случаев лежит рыночная информация о земле и другой недвижимости (цены предложения, спроса, совершенных сделок, информация об арендной плате и т. п.). Рыночная информация тщательно обрабатывается математическими методами. Правильность результатов массовой оценки обеспечивается при использовании машинных методов статистической обработки данных, построении моделей с учетом всех факторов, значимых для стоимости участка земли, что позволяет учесть слабо формализованные неколичественные параметры и экспертные оценки [2, с. 3].

Массовая оценка — это процедура оценки, которая позволяет определить кадастровую стоимость всех земельных участков с единым назначением одновременно. Она предполагает разработку стандартной методики, унифицированной последовательности оценки. Помимо этого, модели оценки должны учитывать структуру предложения и спроса, присущую большим группам объектов, подлежащих оценке. Процедура оценки предполагает широкое использование статистических и математических методов, помогающих стратифицировать данные при подробном анализе рынка. Оценщик при проведении индивидуальной оценки согласует результаты всех трех подходов и отображает конечную стоимость. Заключительные этапы массовой оценки включают верификацию модели и проверку качества результатов. Качество выполнения работ оценивается при помощи статистических методов. Большинство полученных результатов оценки должно находиться в определенном диапазоне средних отклонений от рыночных цен продаж. Совместно с использованием статистических методик проводится экспертиза, позволяющая компенсировать недостаточное качество исходной выборки. Необходимо обеспечить также соответствие оценки действующим профессиональным стандартам.

Конечно, нельзя учесть все особенности конкретного участка при кадастровой оценке, по этой причине кадастровая стоимость может отличаться от рыночной. Кроме того, следует учитывать конкретную дату, на которую определяется кадастровая стоимость, потому как рыночная стоимость, которую определили на более поздний срок, вероятно, будет иметь существенные отличия от кадастровой стоимости по причине изменения условий на рынке недвижимости [2, с. 2].

Индивидуальная и массовая оценка никогда не противопоставляются в процессе государственной кадастровой оценки, а скорее, дополняют друг друга.

Если соблюдены условия периодичности проведения государственной кадастровой оценки, она может осуществляться одновременно по отношению ко всем видам объектов недвижимости, а также всех категорий земель, которые находятся на территории соответствующего субъекта РФ.

Подготовка к процедуре государственной кадастровой оценки осуществляется до первого января того года, в котором определяется кадастровая стоимость. Собирает и обрабатывает необходимую информацию бюджетное учреждение. Собственники имеют право представить информацию о земельных участках бюджетным учреждениям. Такая помощь немного облегчит работу для бюджетного учреждения. Бюджетное учреждение также собирает информацию и о тех объектах, кадастровая стоимость которых была оспорена.

Бюджетное учреждение определяет кадастровую стоимость по закону. Основные требования составляют федеральные органы. По окончании процедуры составляется отчет. Другие лица не имеют права проводить определение кадастровой стоимости. Датой, на которую определяется кадастровая стоимость в ходе государственной кадастровой оценки (далее — дата определения кадастровой стоимости), выступает день формирования Перечня объектов, подлежащих ГКО. Отчет о результатах определения кадастровой стоимости (кроме результатов

внеочередной государственной кадастровой оценки) представляется бюджетными учреждениями в форме электронного документа. Отчет оформляется в соответствии с установленными требованиями.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение 20 рабочих дней со дня получения отчета утверждает результаты определения кадастровой стоимости. Результаты утверждаются путем принятия соответствующего нормативного акта [1, с. 6].

Функция контроля за государственной кадастровой оценкой возложена на Росреестр. Этот орган проверяет, выявляет и пресекает нарушения порядка, а также он организует эти проверки и устраняет нарушения. В конце проделанной работы этот надзор составляет акты по проверке. Орган регистрации прав выдает предписания, если нарушения были в порядке проведения процедуры оценивания. Форму предписания устанавливает федеральный орган, который осуществляет функции по нормативно-правовому регулированию в области кадастровой оценки.

Правительство Российской Федерации устанавливает порядок федерального государственного надзора за государственной кадастровой оценкой, включая критерии, по которым можно проверить соблюдение требований методических указаний по государственной кадастровой оценке [4, с. 3].

Уполномоченный орган субъекта РФ осуществляет внесение изменений в нормативный акт «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости» при получении сведений об изменении кадастровой стоимости. Срок, в течение которого необходимо внести изменения, составляет 20 рабочих дней со дня получения информации. Для направления информации об изменениях в орган регистрации прав с целью включения Единый государственный реестр недвижимости дается три рабочих дня.

После того как определилась кадастровая стоимость, информация о ней имеет законный характер и всегда является актуальной для каких-либо действий. Информация о кадастровой стоимости входит в состав сведений государственного кадастра недвижимости.

Процесс оценки состоит из нескольких этапов, которые хорошо дополняют друг друга, что приводит к обоснованным результатам. Во-первых, для начала, заключаются договоры на то, чтобы провести процедуру оценивания объекта. Затем обязательным пунктом является сбор и анализ той информации, которая актуальна и представляет собой точную картину земельного рынка. Для того чтобы грамотно оценить объект, нужно применить соответствующие подходы, т. е. нужно выбрать самый подходящий метод оценки и провести необходимые расчеты. Предпоследним пунктом является согласование результатов определения итоговой величины, а также согласовываются и подходы, которые были применены. Ну и последним пунктом для оценивания объекта недвижимости является составление отчета об оценке.

Процесс оценивания — это некая логическая, обоснованная структура, при помощи которой решается несколько проблем с использованием методов и подходов оценки. В результате такого комплекса действий мы приходим к окончательному суждению об итоговой стоимости.

### **Список использованной литературы**

1. О государственной кадастровой оценке : федер. закон РФ от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.
2. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ М-ва экон. развития РФ от 12.05.2017 г. № 226 // СПС Консультант Плюс.
3. Алевалова Е. А. Государственная кадастровая оценка: теория и практика / Е. А. Алевалова // Налоги. — 2016. — № 5. — С. 3–6.
4. Матвеева О. Ю. Вопросы государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на современном этапе / О. Ю. Матвеева, Е. А. Иванцова. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/voprosy-gosudarstvennoy-kadaastrovoy-otsenki-obektov-nedvizhimosti-na-sovremennom-etape/viewer>.
5. Назначение и особенности кадастровой оценки земель : офиц. портал // Кадастровый учет и кадастровая оценка земель. — URL: [https://studme.org/153134/geografiya/naznachenie\\_osobennosti\\_kadaastrovoy\\_otsenki\\_zemel](https://studme.org/153134/geografiya/naznachenie_osobennosti_kadaastrovoy_otsenki_zemel).

### **Информация об авторах**

Бедин Борис Михайлович — кандидат экономических наук, доцент, кафедры инженерно-экономической подготовки, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: borisbedin@gmail.com.

Хамеруева Юлия Александровна — магистрант, кафедры инженерно-экономической подготовки, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, ул. Ленина, Российская Федерация, e-mail: yulyakhamerueva97@mail.ru.

### **Authors**

Bedin Boris M. — Ph.D. in Economics, Associate Professor of the Department of engineering and economic training, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, e-mail: borisbedin@gmail.com.

Khamerueva Julia A. — student, Department of Engineering and Economic Training, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, e-mail: yulyakhamerueva97@mail.ru.