

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ФОРМИРОВАНИЯ КОНКУРЕНТНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Сталина Сергеевна Врублевская

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, e-mail: smile_983@mail.ru

Анастасия Леонидовна Ильиных

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)361-01-09, e-mail: linykh_al@mail.ru

На современном этапе развития общества, в условиях, когда реформируется система оценочно-кадастровых работ, проблематика, касающаяся получения достоверной, актуальной и сопоставимой кадастровой стоимости объектов недвижимости, актуализируется достаточно отчетливо. Вместе с тем, количество публикаций, в которых авторы описывают методическое обеспечение кадастровой оценки в Российской Федерации, относительно невелико. Особенно это касается научных трудов последних лет. При рассмотрении вопросов кадастровой оценки объектов недвижимости в условиях формирования конкурентного рынка недвижимости в статье охарактеризованы ее структурные особенности. Рассмотрены элементы, составляющие сущность кадастровой оценки объектов недвижимости. Дана характеристика моделей кадастровой оценки, а также представлено сравнение подходов к массовой оценке недвижимости в разных странах. Обозначены ключевые проблемные вопросы кадастровой оценки объектов недвижимости в условиях формирования конкурентного рынка, а также направления их решения в России.

Ключевые слова: кадастровая оценка, недвижимость, объект, рынок недвижимости

CADASTER ASSESSMENT OF REAL ESTATE OBJECTS IN THE CONDITIONS OF FORMATION OF A COMPETITIVE REAL ESTATE MARKET

Stalina S. Vrublevskaya

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, e-mail: smile_983@mail.ru

Anastasia L. Ilyinykh

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Assoc. Prof., Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: ilinykh_al@mail.ru

At the current stage of development of society, in the conditions when the system of valuation and cadastral works is being reformed, the problems related to obtaining reliable, relevant and comparable cadastral values of real estate objects are updated quite clearly. At the same time, the number of publications in which the authors describe the methodological support of cadastral valuation in the Russian Federation is relatively small. This is especially true of scientific works of recent years. When considering issues related to the cadastral valuation of real estate in the context of the formation of a competitive real estate market, the article describes the structural features of the cadastral valuation. The elements that make up the structure of the cadastral valua-

tion of real estate objects are considered. The author gives a characteristic of cadastral valuation models, and also presents a comparison of approaches to valuation in different countries. The key problems of cadastral appraisal of real estate objects in the conditions of the formation of a competitive market, as well as the directions of their solution in Russia, are outlined.

Keywords: cadastral assessment, real estate, object, market

Структурные особенности кадастровой оценки объектов недвижимости в условиях формирования и перспективного развития конкурентного рынка недвижимости определяются перечнем соответствующих элементов, которые неразрывно связаны друг с другом. Причем, по замечанию И.Н. Яковлевой, данные связи являются устойчивыми во времени [20, с. 349]. На схеме (рис. 1) представлена совокупность элементов кадастровой оценки объектов недвижимости.



Рис. 1. Элементы, составляющие структуру кадастровой оценки объектов недвижимости

Характеризуя представленные выше элементы, необходимо отметить ряд ключевых моментов.

В качестве объектов при кадастровой оценке выступают сооружения, здания, земельные участки, помещения, а также комплексы, которые относятся к категории единых недвижимых. Важной разновидностью являются объекты недвижимости, принадлежащие к незавершенному строительству.

Субъектный состав кадастровой оценки представлен физическими лицами, организациями, государственными учреждениями, относящимися к категории бюджетных, органами, которые занимаются регистрацией прав, органами власти (различные уровни: государство, местное самоуправление).

Важным элементом, среди обозначенных выше, являются исполнители. Речь идет о «независимых оценщиках, что было актуальным до 2020 года, а также о государственных учреждениях (бюджетных)» [10, с. 1263].

Что касается перечня исходных данных как структурного элемента кадастровой оценки объектов недвижимости, то они «представлены информацией Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), рыночной информацией, информационными данными, получаемыми по результатам мониторинга рынка недвижимости» [9, с. 359].

В качестве важнейшего элемента кадастровой оценки объектов недвижимости выступает такая категория, как «кадастровая стоимость». Речь идет о цене объекта, о той же «рыночной стоимости, но определяемой особыми методами (массовыми), при этом, не принимаются в учет индивидуальные спецификации объекта, который подвергается оценке» [11, с. 25].

Оспаривание, будучи структурным элементом кадастровой оценки объектов недвижимости, может проводиться как в судебном порядке, так и с участием комиссии, занимающейся рассмотрением соответствующих споров.

Наконец, наиболее объемным по содержанию элементом, входящим в структуру кадастровой оценки объектов недвижимости, являются механизмы. Причем, данные механизмы можно дифференцировать на несколько групп. В более наглядном виде их разделение представлено на схеме (рис. 2).

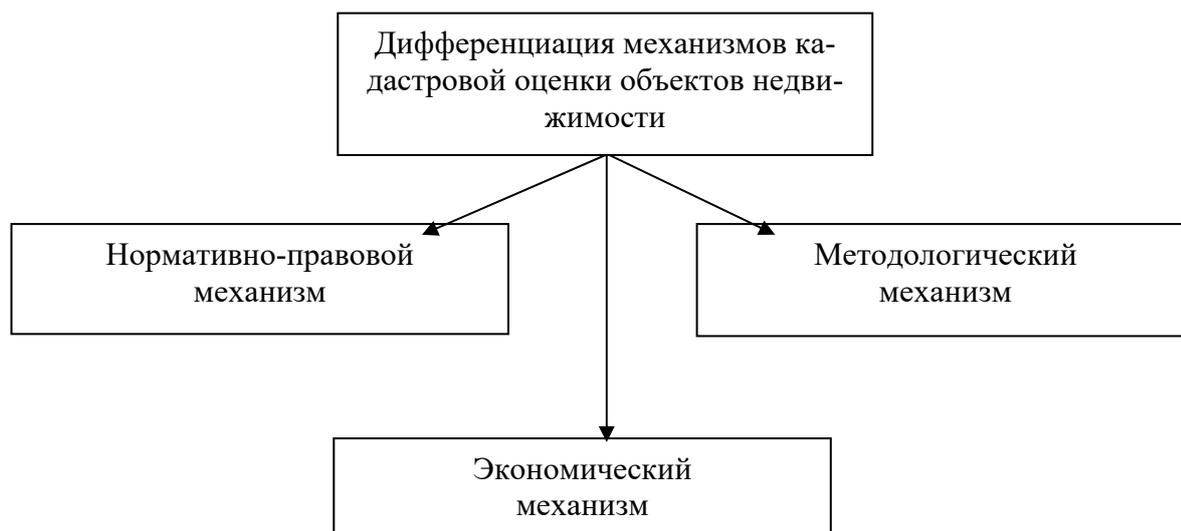


Рис. 2. Дифференциация механизмов кадастровой оценки объектов недвижимости

Основным механизмом, являющимся сутью, «фундаментом» осуществления кадастровой оценки, считается нормативно-правовой. Речь идет о системе правовых актов, в соответствии с которыми обеспечивается регулирование оценочной деятельности посредством определенных правил и норм. В частности, следует упомянуть о Налоговом кодексе Российской Федерации (статьи 390 и 391) [1], Земельном Кодексе Российской Федерации (статьи 65 и 66) [2], Гражданском кодексе Российской Федерации, Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [3]. Что касается федерального законодательства, то ключевым документом является Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ [4].

Реализация методологического механизма кадастровой оценки объектов недвижимости базируется на Приказах Минэкономразвития РФ [5–7]. Благодаря соответствующим методическим разработкам и указаниям, наравне с федеральными стандартами, касающимися оценочной деятельности, регулируется процесс вычисления кадастровой стоимости различных объектов недвижимости.

В рамках экономического механизма находят свое проявление несколько видов взаимоотношений. В первую очередь, это касается интересов государства, а также владельцев и пользователей земель. Данный механизм функционирует в ходе осуществления правового регулирования кадастровой оценки, проводимой бюджетными учреждениями, что соответствует пункту 2 статьи 6 Федерального закона № 237-ФЗ от 03.07.2016 [4].

При проведении кадастровой оценки объектов недвижимости весьма важным условием является полноценное информационное обеспечение. При этом «звеньями информационной системы выступают: Росреестр, государственные бюджетные учреждения, кадастровые инженеры, рынок недвижимости, органы государственной власти» [17, с. 56].

В соответствии с приведенными выше звеньями можно схематически представить систему информационного обеспечения кадастровой оценки объектов недвижимости (рис. 3).

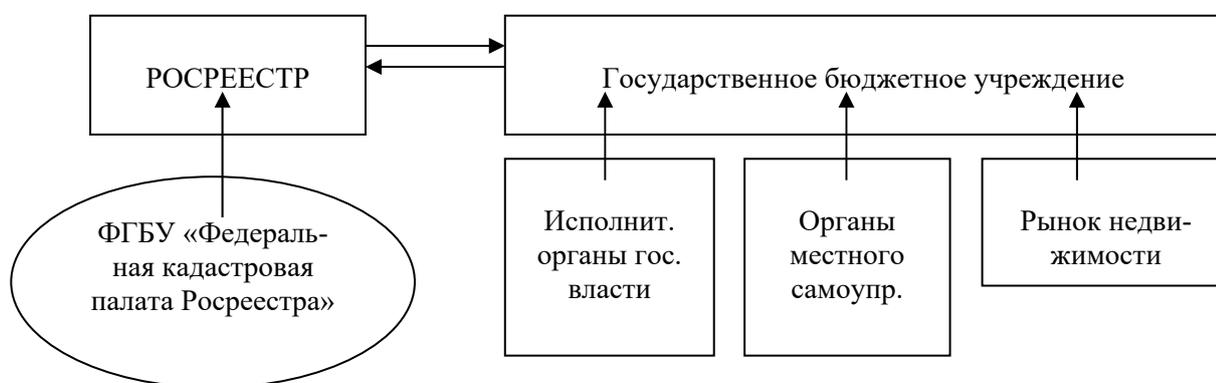


Рис. 3. Система информационного обеспечения кадастровой оценки объектов недвижимости (составлено автором)

Что касается международной практики, то к настоящему моменту сформировались две модели, в соответствии с которыми можно проводить кадастровую оценку объектов недвижимости.

Так, по замечанию А.В. Пылаевой, первая модель напрямую связана с фиксированной заданной стоимостью. Определяющая роль в рамках такой модели принадлежит нормативно-правовым актам [19, с. 22]. Данная модель характеризуется:

- низкой запретностью;
- простотой;
- адаптивностью к изменениям рыночной ситуации;
- слабым отражением реальности (действительного положения).

Вторая модель предполагает осуществление кадастровой оценки на основе так называемых массовых методов. В обязательном порядке принимается в учет рыночная ситуация [19, с. 22]. Данная модель характеризуется:

– сложностью, поскольку предусматривается вариабельность походов к оценке. При этом речь идет о следующих разновидностях подходов:

- 1) затратном;
- 2) доходном;
- 3) сравнительном;

– отражением действительного положения, то есть, реальной ситуации, при этом, принимаются в учет качественные параметры кадастровой стоимости.

Основываясь на изучении опыта зарубежных государств в сфере осуществления кадастровой оценки объектов недвижимости, можно определить ключевые специфические черты такой оценки. Соответствующая информация представлена в таблице [8, с. 35].

Опыт зарубежных государств в осуществлении кадастровой оценки объектов недвижимости

Страна	Особенности опыта	Период осуществления оценки
Германия	Двухэтапный режим оценки. Дифференцируется на следующие виды оценок: экономическая, агроклиматическая. В качестве базиса экономической оценки выступает величина чистого дохода	1 раз в 10 лет
Австралия	Оценка основывается на систематическом сборе рыночных информационных данных. Осуществляется с участием независимых экспертов-оценщиков благодаря заключению соглашений с Генеральным оценщиком Правительства штата	1 раз в 8 лет

Страна	Особенности опыта	Период осуществления оценки
Швеция	В качестве базового метода оценки выступает сопоставление продаж. Все министерства ответственны за оценочные мероприятия. С участием Национального управления картографии осуществляется коррекция и доработка оценочной модели, ведется база информационных данных	1 раз в 6 лет
Латвия	Осуществление массовой оценки на базе изучения и мониторинга цен, которые имеют место на рынке недвижимости	1 раз в 5 лет
Белоруссия	Имеет место дифференциация на ценовые зоны. В качестве ключевых параметров выступают факторы, оказывающие влияние на стоимость. Выбор метода оценки зависит от имеющейся рыночной информации. В результате отдается предпочтение либо индивидуальному, либо нормативному методу	1 раз в 5 лет

По замечанию М.А. Земскова, А.В. Комковой, в большом количестве стран осуществляется кадастровая оценка, обладающая комплексным характером. Благодаря такому параметру, как «комплексность», достигается максимальная объективность итогов оценки. Вместе с тем, данная оценка не является комплексной в России, Белоруссии, Латвии, Австрии, что можно считать проблемным моментом на современном этапе [14, с. 42].

Помимо этого, исходя из анализа научной литературы [12, 13, 15, 16, 18–20], проблемными аспектами кадастровой оценки объектов недвижимости в условиях формирования конкурентного рынка в России являются следующие:

- неполнота и низкая степень достоверности информационных данных касательно объектов оценки в ЕГРН;
- зачастую отсутствует детальная характеристика земельных участков, а также подробное описание объектов капитального строительства. В первую очередь, речь идет о характеристиках, относящихся к группе учетных объектов недвижимости;
- проблемы, касающиеся взаимосвязи земельных участков с объектами капитального строительства;
- проблемы, связанные с недостатком информационных данных касательно инженерных сетей, коммуникаций, охранных зон.

Таким образом, для того, чтобы проводить качественную, информативную, актуальную кадастровую оценку объектов недвижимости в России, требуется подробно и тщательно проработанная законодательная основа, разработка и внедрение системы, которая позволит искать, собирать информацион-

ные данные касательно рынка недвижимости. Для того, чтобы уменьшить затраты, обусловленные осуществлением кадастровой оценки, рекомендуется проводить оценочные мероприятия в пределах одного объекта, иными словами, речь идет о земельном участке и напрямую связанных с ним объектах капитального строительства. Использование ряда наработок кадастровой оценки, основывающихся на опыте зарубежных государств, также весьма полезно, поскольку, в первую очередь, это касается такого параметра, как «комплексность». Адаптация зарубежного опыта к российским условиям – очень важное направление повышения экономической результативности кадастровой оценки объектов недвижимости в условиях формирования конкурентного рынка.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Яковлева И.Н. Актуальные проблемы государственной кадастровой оценки / И.Н. Яковлева // E-Scio. – 2020. – № 4 (43). – С. 348-352.
2. Воронова К.В. Виды моделей кадастровой оценки / К.В. Воронова, Т.А. Бацких, А.В. Осенняя, И.С. Грибкова // Семьдесят третья всероссийская научно-техническая конференция с международным участием. Сборник материалов конференции. – Ярославль: 2020. – С. 1262-1265.
3. Борисов Е.А. О нововведениях в системе кадастровой оценки объектов недвижимости / Е.А. Борисов // Финансовая экономика. – 2019. – № 7. – С. 358-360.
4. Грибовский С.В. К вопросу о качестве кадастровой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения / С.В. Грибовский // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 9 (216). – С. 24-29.
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 20.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2020) // СПС «Консультант Плюс».
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020) // СПС «Консультант Плюс».
7. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».
8. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)"» // СПС «Консультант Плюс».
10. Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 (ред. от 09.08.2018) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» // СПС «Консультант Плюс».
11. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (ред. от 09.09.2019) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 № 46860) // СПС «Консультант Плюс».
12. Осенняя А.В. Применение геоинформационных систем при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости в Российской Федерации / А.В. Осенняя, И.С. Грибкова, Б.А. Хахук, Т.А. Бацких, К.В. Воронова // Региональные геосистемы. – 2020. – Т. 44. – № 1. – С. 55-63.
13. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учеб. пособие для академического бакалавриата / А.В. Пылаева. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Юрайт, 2020. – 153 с.
14. Баранова Д.В. Зарубежный опыт кадастровой оценки объектов недвижимости / Д.В. Баранова, Е.Л. Уварова // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и приро-

дообустройства. Материалы I международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. – Воронеж: 2019. – С. 33-37.

15. Земсков М.А. Механизмы регулирования кадастровой оценки объектов недвижимости / М.А. Земсков, А.В. Комкова // Научное обозрение. Педагогические науки. – 2019. – № 2-3. – С. 40-43.

16. Губанищева М.А. Основные направления совершенствования системы государственной кадастровой оценки / М.А. Губанищева // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2019. – Т. 3. – № 2. – С. 42-49.

17. Жданова Р.В. Роль Росреестра при проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости / Р.В. Жданова // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства. Материалы I международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. – Воронеж: 2019. – С. 126-130.

18. Кузьменко К.Д. Проблемы в области кадастровой оценки объектов недвижимости в России / К.Д. Кузьменко, С.В. Домнина // Наука и образование: новое время. – 2019. – № 1 (30). – С. 224-227.

19. Курманчук К.С. Анализ кадастровой и рыночной оценки объекта недвижимости / К.С. Курманчук // Вестник современных исследований. – 2019. – № 2.20 (29). – С. 39-49.

20. Проскурина З.Б. Совершенствование методологии кадастровой оценки объектов недвижимости / З.Б. Проскурина // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. – 2019. – № 3. – С. 164-168.

21. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости [Текст] / А. В. Дубровский, А. Л. Ильиных, О. И. Малыгина, В. Н. Москвин, А. В. Вишнякова // Вестник СГУГиТ. . – 2019. – Том 24, № 2. – С. 150–170.

22. Ильиных А. Л., Ключниченко В. Н., Межуева Т. В. К вопросу о методическом обеспечении кадастровой оценки недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (г. Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. Т. 2. – С. 214–223.

© С. С. Врублевская, А. Л. Ильиных, 2021