

Направления совершенствования кадастровой оценки земель населенных пунктов

В. А. Бочкова^{1}, Н. О. Бороздина¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

* e-mail: nb.bnb.bn.bnb@mail.ru

Аннотация. Одной из характеристик любого объекта недвижимости, сведения о котором внесены в единый государственный реестр недвижимости, является кадастровая стоимость таких объектов. Кадастровая стоимость является основой для функционирования системы имущественного налогообложения в нашей стране. Процедура кадастровой оценки регламентирована рядом нормативных актов, однако, несмотря на это, на сегодняшний день существует ряд проблем, связанных с низкой объективностью данных, получаемых в результате оценки. То есть существующие методические документы требуют значительной доработки. В статье проанализированы существующие методы и методики кадастровой оценки, а также их недостатки. Предложены возможные направления совершенствования кадастровой оценки земель для повышения качества оценки.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, кадастровая оценка, земельные участки, методика, налогообложение

Directions for improving the cadastral valuation of land of settlements

V. A. Bochkova¹, N. O. Borozdina²

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: nb.bnb.bn.bnb@mail.ru

Abstract. One of the characteristics of any real estate object, information about which is included in the unified state register of real estate, is the cadastral value of such objects. The cadastral value is the basis for the functioning of the property taxation system in our country. The cadastral appraisal procedure is regulated by a number of regulations, however, despite this, today there are a number of problems associated with the low objectivity of the data obtained as a result of the appraisal. That is, the existing methodological documents require significant revision. The article analyzes the existing methods and techniques of cadastral valuation, as well as their shortcomings. Possible directions for improving the cadastral valuation of lands to improve the quality of valuation are proposed.

Keywords: Cadastral value, cadastral valuation, land plots, methodology, taxation

Одной из задач кадастровой оценки земель является обеспечение справедливого налогообложения. Особенно важно обеспечить объективные результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов, так как в населенных пунктах сосредоточена основная доля налогоплательщиков. Существующая методика по определению кадастровой стоимости имеет ряд недоработок, что ведет к искажению объективности результатов оценки. Вследствие чего возникают споры о результатах определения кадастровой стоимости, которые могут быть оспорены в судебном порядке или в комиссии.

По результатам сведений Росреестра за девять месяцев 2021 года в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости подано 6 928 заявлений в отношении 10 368 объектов (рис. 1).

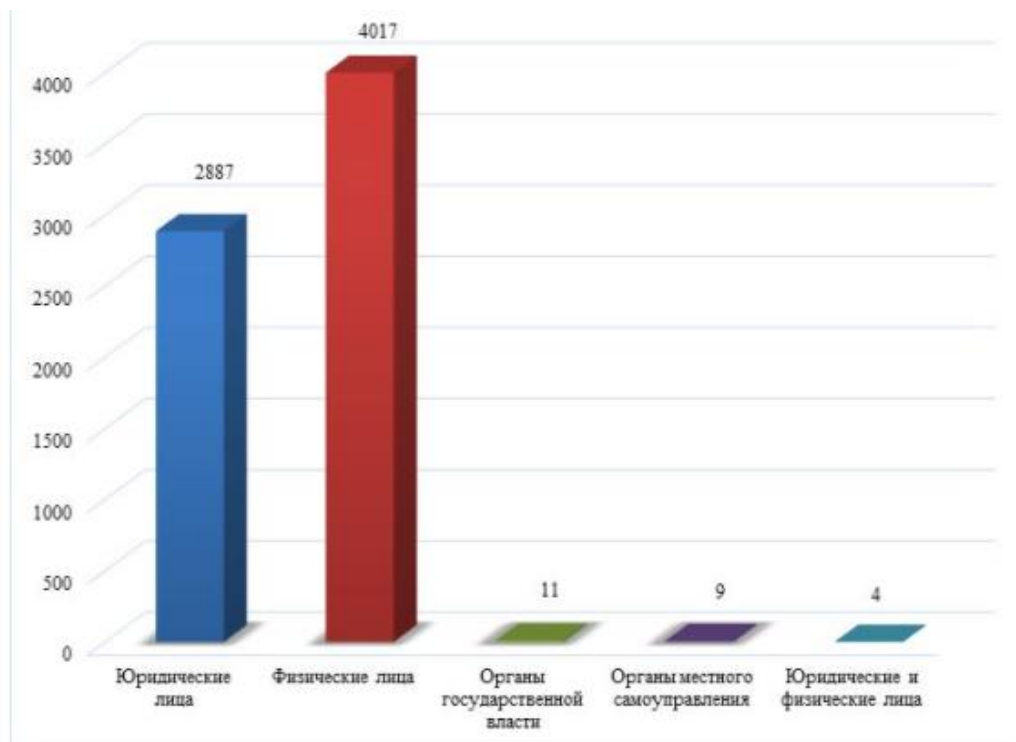


Рис. 1. Количество заявлений, поданных в Комиссии, в разрезе статуса заявителей (ед.)

Количество судебных исков в период с 01.01.2021 г. по 30.09.2021 г. составляет 12 040 в отношении 24 369 объектов недвижимости (рис. 2).

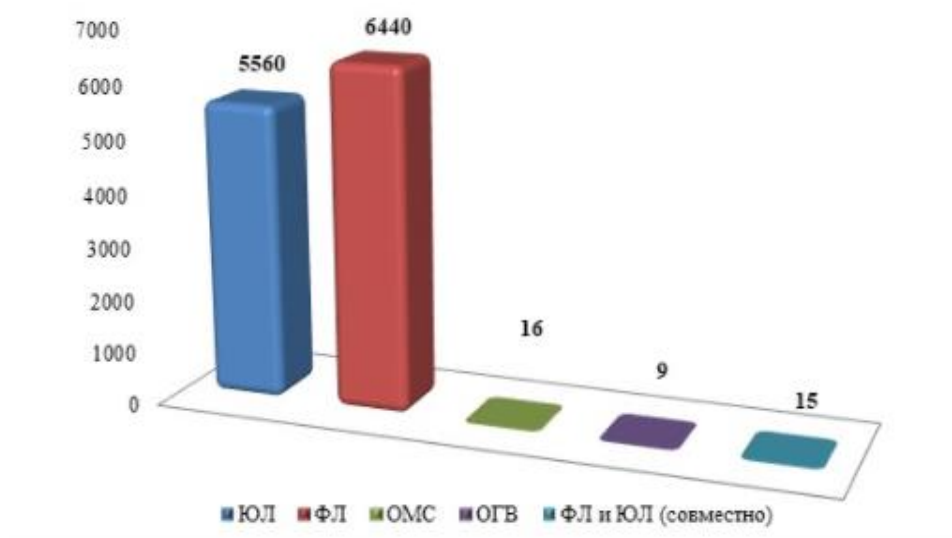


Рис. 2. Количество судебных исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (в разрезе категорий заявителей)

Данные показатели свидетельствуют о необъективности кадастровой оценки.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» для определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов используются методы массовой оценки, которые представляет собой оценку групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики [4,5]. Согласно методике, существует четыре метода кадастровой оценки (рис. 3).



Рис. 3. Классификация методов кадастровой оценки

Под статистической моделью оценки понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы объектов недвижимости). Данный метод применяется, когда рынок недвижимости развит и имеется точная и достаточная информация о сделках с недвижимостью, если рыночной информации недостаточно применение метода становится невозможным.

При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость типового (эталонного) объекта. В стоимость типового (эталонного) объекта могут вноситься корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости. Метод применяется, когда количество рыночной информации недостаточно. Недостатком метода является необходимость разработки корректировок применительно к конкретным объектам оценки.

Метод моделирования УПКС заключается в моделировании кадастровой стоимости на основании аналогов, для которых кадастровая стоимость уже была определена, данный метод применяется, когда невозможно применить метод статистической модели и метод типового (эталонного объекта). Достоинством метода является то, что для его применения не требуется информация о точном ме-

стоположении объекта. Минусом данного метода является низкая точность расчетов.

Метод индексации прошлых результатов используется, когда не применимы все другие методы и представляет собой внесение корректировок в результаты предыдущих туров кадастровой оценки на основании поправочных коэффициентов, рассчитанных индивидуально. Недостаток метода заключается в низкой точности расчетов.

В существующей методике, утвержденной Минэкономразвития, имеется ряд проблем. Методикой предусмотрен контроль качества работ, но не приведены критерии, предъявляемые к качеству. Методика ориентирована на применение регрессионного анализа, но ее применение возможно лишь при достаточной рыночной информации. В методике используется термин «достаточность», данное понятие условно, в следствии чего возможно не полное соблюдение необходимых требований. Методикой предложен примерный перечень ценообразующих факторов, но не предусмотрен обязательный набор факторов.

Работы по определению кадастровой стоимости имеют выполняются в следующем порядке (рис. 4).



Рис. 4. Этапы проведения работ по государственной кадастровой оценке

Такие этапы как: определение ценообразующих факторов, сбор рыночной информации, расчет кадастровой стоимости, анализ результатов определения кадастровой стоимости требуют доработки. В связи с возникающими проблемами, есть необходимость в совершенствовании кадастровой оценки земель по следующим направлениям:

– установление кадастровой стоимости в размере рыночной, в случае отсутствия кадастровой стоимости у объекта недвижимости [1];

- согласование результатов кадастровой оценки с налогоплательщиками в досудебном порядке [2];
- обеспечение свободного доступа ко всем элементам кадастровой оценки, процедура должна стать публичной и открытой;
- доработка методики кадастровой оценки в соответствии с практическим опытом по субъектам РФ [3];
- развитие направлений, связанных с методами сбора достоверной информации о недвижимом имуществе, систематизации и актуализации этих данных.

Совершенствование кадастровой оценки земель населенных пунктов и доработка методического материала необходима прежде всего для повышения уровня достоверности и объективности системы налогообложения объектов недвижимости. Качественная система кадастровой оценки зависит от полноты достоверных сведений об объектах недвижимости, обеспечивает обоснованные поступления в бюджет и является гарантом доверительных отношений между государством и гражданами.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Баринов, Н.П. Некоторые нерешенные вопросы оценки рыночной стоимости для целей внесения ее в государственный кадастр недвижимости / 138 Н.П. Баринов. – Текст : непосредственный // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 11 (194). – С. 21–29.
2. Безруков, В.Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости : монография / В.Б. Безруков, М.Н. Дмитриев, А.В. Пылаева ; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Нижний Новгород : ННГАСУ, 2011. – 155 с. – Текст : непосредственный.
3. Власов А.Д., Михайлов И.Н. Проблемы оценки кадастровой стоимости земель поселений. Теоретические предпосылки методики // Земельный вестник России –2001– № 4 (8) – С. 15–18.
4. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.05.2017 № 226. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»;
5. Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [Электронный ресурс] : Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39 – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Пылаева, А.В. Отбор оценочных компаний при кадастровой оценке объектов недвижимости в РФ / А.В. Пылаева, М.А. Емельянова. – Текст : непосредственный // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2016. – № 4 (36). – С. 95–109.

© В. А. Бочкова, Н. О. Бороздина, 2022