

Современное состояние кадастровой оценки объектов недвижимости в Республике Казахстан

*Е. У. Уалхан¹**

¹ Казахский агротехнический университет имени Сакена Сейфуллина, г. Нур-Султан, Казахстан

* e-mail: ualikhanov.ereke@gmail.com

Аннотация. В статье рассмотрены вопросы раскрывающие особенности определения кадастровой оценки объектов недвижимости в современных условиях, которая является до настоящего времени проблемной и не имеет единых подходов. На примере Республики Казахстан нами проведен анализ научных источников и законодательных актов, которые позволили установить, что правовые основы оценки недвижимости в Республике Казахстан определены Законами «Об оценочной деятельности», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»,» и Стандартами оценки. Установление, что официально оценка кадастровой стоимости недвижимости в Республике Казахстан не предусмотрена. Кадастровая оценка земельных участков проводится согласно Земельного кодекса и Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности». Выявлены проблемы в кадастровой оценке земли, как объекта недвижимости, что ведет к неразберихе и неточностям даже при установлении налога на имущество. Рекомендовано совершенствовать правовые и административные нормы кадастровой оценки отдельных видов недвижимости, используя передовой зарубежный опыт.

Ключевые слова: кадастр, недвижимость, оценка, кадастровая оценка

The current state of cadastral valuation of real estate in the Republic of Kazakhstan

*E. U. Ualhan¹**

¹ Kazakh Agrotechnical University named after Saken Seifullin, Nur-Sultan, Kazakhstan

* e-mail: ualikhanov.ereke@gmail.com

Abstract. The article discusses the issues that reveal the features of determining the cadastral valuation of real estate in modern conditions, which is still problematic and does not have uniform approaches. Using the example of the Republic of Kazakhstan, we have analyzed scientific sources and legislative acts that have made it possible to establish that the legal basis for real estate valuation in the Republic of Kazakhstan is determined by the Laws "On Valuation Activities", "On State registration of rights to immovable property", "and Valuation Standards. The establishment that the official assessment of the cadastral value of real estate in the Republic of Kazakhstan is not provided. Cadastral valuation of land plots is carried out in accordance with the Land Code and the Law of the Republic of Kazakhstan "On Architectural, Urban Planning and construction Activities". Problems have been identified in the cadastral valuation of land as a real estate object, which leads to confusion and inaccuracies even when establishing a property tax. It is recommended to improve the legal and administrative norms of cadastral valuation of certain types of real estate, using advanced foreign experience.

Keywords: cadastre, real estate, valuation, cadastral valuation

Оценка современного научного состояния решаемой проблемы показала, что рассматриваются в научной литературе разные стороны кадастровой стоимости объектов недвижимости. Одними из наиболее проблематичных являются вопросы в области государственного управления недвижимостью, раскрывающие проблемы разработки эффективных подходов к методике определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Имеется такая проблема и в Республике Казахстан. В соответствии с Законом Республики Казахстан " Об оценочной деятельности в Республике Казахстан " большую роль играет общественная оценка при приватизации государственной собственности, при передаче управления в доверительное или аренду, продаже, покупке, проведении ипотечного кредита в качестве вклада в уставный фонд. При этом проводится обязательная оценка имущества при сделке об имуществе. Показывает процесс оценочной деятельности комплексными способами, на основе охвата аналитическим отчетом деятельности государственного регулирования и оценки. Приведено определение стоимости недвижимого имущества, зданий, сооружений с использованием различных методов и приемов оценки. Формирование рыночных отношений и массовое перераспределение права собственности привели к глобальным изменениям в социально-экономической жизни Республики Казахстан. При определении стоимости для различного назначения при использовании предложенных методов определяется решение задачи, т. е. определяется вид оценки: - Видами оценки являются обязательная и инициативная оценка. 2. Обязательная оценка в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан проводится для: 1) налогообложения имущества в соответствии с налоговым законодательством Республики Казахстан; 2) приватизации, передачи в доверительное управление либо аренду (аренду с последующим выкупом) государственного имущества. 3) ипотечного кредитования: при предоставлении ипотечного займа, а также при необходимости реализации заложенного имущества; 4) выкупа и изъятия имущества для государственных нужд; 5) определения стоимости имущества должника, когда должник или взыскатель возражает против произведенной судебным исполнителем оценки; 6) определения стоимости имущества, поступившего в государственную собственность; 7) в иных случаях, установленных законами Республики Казахстан. 3. Инициативная оценка проводится на основании волеизъявления заказчика по проведению оценщиком оценки в соответствии с настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Республики Казахстан. Право на проведение оценки является безусловным.

Исследованию теоретических и методологических аспектов кадастровой стоимости недвижимости посвящены научные труды следующих ученых: Дж. Джонсона, А.А. Варламова, И.Т. Балабанова, К. Гриффита, В.А. Горемыкина, Дж. Блевинса, Л.Л. Игнатова, О.З. Когановой Ш. Пратт, Г.М. Стерник, С. Фишера, К. Уилсона, Г.А. Цукермана, Л. Хен, Дж. Фишмена, М.А. Федотовой, Дж.К. Эккерта, В.Г. Шабалина и другие.

Изучали методику оценки кадастровой стоимости недвижимости, следующие ученые: Д. Фридман, Г. Харрисон, С.И. Кабакова, И.В. Гранова, С.Л. Кала-

чева, А.П. Кавалев, П.Ф. Лойко, Е.И. Тарасевич, Г.В. Попов, А.А. Сегединова, Н. Ордуэя, В. Рутгайзер, Л.Н. Тепман, И.Ф. Суслов, М.М. Соловьев, Е.П. Ушаков, А.В. Черняк. Нужно отметить, что именно этими авторами были предложены различные подходы к оценке экономической стоимости недвижимости, и определены методические инструменты для оценки кадастровой и рыночной стоимости.

Зачем она нужна?

Чтобы узнать стоимость объекта при купле-продаже или аренде.

Для банков — при оценке залогового имущества.

Для налогообложения — при продаже жилья, находящегося в собственности менее одного года.

Чтобы узнать объём ущерба, причинённого имуществу, например, при пожаре или заливе.

Однако до настоящего времени не охвачены исследователями все проблемы, возникающие при регистрации стоимости недвижимости, выраженные в национальных кадастрах, так как все страны используют как общие, так и особые подходы, исходя из национального законодательства.

В результате не отмечается в науке четкого представления об универсальной модели определения стоимости недвижимости со стороны регулятора, позволяющей не только понимать, но оптимизировать процесс его оценки и переоценки и правильности начисления налога на имущество. Все это также определяет актуальность исследования и позволяет установить цели и задачи исследования.

В качестве объекта исследования нами выбраны экономические и правовые отношения, вытекающие из кадастровой стоимости недвижимости в Республике Казахстан.

На первом этапе рассмотрено понятие как кадастр, недвижимость и стоимость недвижимости и ее оценка. Кадастр — представляет собой свод сведений, содержащий сравнительно полные оценочные данные об объектах недвижимости, что позволяет установить их территориальные границы. Общепринято, что «кадастр», как отдельный термин, произошел от латинского слова «catastrum», используемого еще в средневековье. В его основе находится слово «caput» - голова. Обозначает дословно кадастр - список кого-либо или чего-либо, а также некий официальный реестр [1].

В государственном кадастре недвижимость регистрируется по различным показателям, одним из которых является его стоимость. Это позволяет нам остановиться более подробно на кадастровой стоимости, так как осуществление любых операций с недвижимостью требует оценочной стоимости объекта недвижимости, указанной по кадастру. Особенно важно, что используется показатель кадастровой стоимости недвижимости при расчете имущественного налога, которым недвижимость, как юридических и физических лиц облагается.

Кадастровая стоимость, представляется в виде цены на недвижимость и является ключевым показателем, который применяется при определении размера налога за факт владения недвижимым имуществом. Согласно налогового зако-

нодательства, облагаются имущественным налогом следующие объекты недвижимости: земельные участки; частные дома; отдельные квартиры и комнаты; дачи, гаражи, производственные здания и сооружения и так далее [2].

Каждый объект недвижимости регистрируется в государственном реестре и имеет свою стоимость, обозначенную, как кадастровая. Именно она непосредственно влияет на размер имущественного налога, который рассчитывается ежегодно.

Определяют или рассчитывают кадастровую стоимость объектов недвижимости профессиональные инженеры и специалисты, работающие в региональных отделениях Государственного реестра. В то время как принимают обычно решение о проведении кадастровой стоимости (оценки) объектов недвижимости органы регионального управления или местного самоуправления. Они же и утверждают результаты полученной стоимости объекта недвижимости. Проводятся определение кадастровой стоимости недвижимости или его оценка, от одного раза в три года, до одного раза в течение пяти лет [3].

В Казахстане данный вопрос регулируется национальным законодательством, к которому в первую очередь следует отнести закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», принят еще в 2007 году, с учетом множества внесенных в него изменений и дополнений.

В статье первой, выше обозначенного закона, отмечается:

– п. 17, ст.1- правовой кадастр представляет собой единый государственный реестр, где регистрируются все права и их обременение того или иного недвижимого имущества;

– п. 6 ст. 1 - государственная регистрация прав на недвижимость признается обязательной процедурой, которая определяет и подтверждает возникновение у собственника прав по возникновению, прекращению или обременению прав на недвижимость. Проводится регистрация в сроки и порядке установленные законодательством.

– п. 6, 7 и 8, ст. 1 - определяют объектами недвижимости: землю и земельные участки; первичные объекты недвижимости; вторичные объекты

– п.14, ст.1 0- всем объектам недвижимости присваиваются кадастровые номера индивидуального права собственности [4], согласно которых можно всегда увидеть кадастровую стоимость объекта.

В государственном реестре отмечается также стоимость объектов недвижимости, которая называется кадастровой стоимостью. Определяется кадастровая стоимость недвижимости в процессе ее оценки

Оценка в целом, определяется, как совокупность определенных действий, которые направлены на соизмерение, сравнение, сопоставление и анализ информации, имеющейся об определенном объекте недвижимости. На базе полученных данных об объекте недвижимости устанавливается окончательный результат, который подтверждает ценность объекта, рассматриваемый в дальнейшем как стоимость объекта. Нужно отметить, что только по результатам сбора всей необходимой информации можно использовать стандартную

шкалу показателей для определения стоимости объектов. При этом они являются базой и для проведения последующей оценки движимых и недвижимых объектов.

В экономическом словаре оценка обозначается, в трех значениях: процедура по определению ценности или цены чего -либо; определенное мнение о уровне, ценности или значении; оценка, используемая в балльной системе [5]. Понятие, данное в первом случае, по нашему мнению, вполне подходит к оценке земельных ресурсов.

По мнению Ю.Н. Жульковой, О.О. Орловой и Д.А. Куделиной, оценка представляется в виде совокупности регламентированных (упорядоченных) действий специалиста (оценщика), включающих в себе: сбор и анализ отправных данных, позволяющих определить применимость для конкретного объекта всей совокупности основных подходов и методов оценки; специальные расчеты и экспертиза, полученных результатов; составление заключения о стоимости объекта [6]. Ими отмечается также, что предназначена оценка быть экономическим барьером против неэффективного использования объекта в той или иной экономической ситуации.

Таким образом, оценка выступает и как регулятор определение стоимости или ценности объекта. При этом важно понимать, что земельные участки, характеризуются, как и стоимость земли, которая включает в себе как затратную, так и рентную (доходную) часть.

В законе РК «Об оценочной деятельности» дается такое определение оценки – установление, в соответствии с законодательством страны, кадастровой и возможной рыночной или иной цены (стоимости) объекта оценки [7; п.1. ст. 1].

Объектами оценки для определения кадастровой стоимости являются объекты движимого и недвижимого имущества, в том числе вымороченное и бесхозное, имущество; право собственности и иные вещные права на объекты и имущество и т.д. [7; ст. 5]. Объекты недвижимости – это земельные участки (застроенные и незастроенные); объекты капитального строительства, жилые помещения; нежилые помещения; части земельных участков; части объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений (по отдельности или вместе, с учетом имущественных прав, связанных с ними).

Оценка (или определение стоимости) объектов недвижимости включает в себе оценочную деятельность, направленную на систематизированный сбор анализу данных, которые требуются для определения стоимости объектов разного назначения и их анализ, на основе действующего национального законодательства и оценочных стандартов. Полученный результат оценки стоимости или ценности объектов недвижимости обусловлен целями оценки, в зависимости от вида недвижимости или земельного участка, и имущественных прав на них [8].

Являются в РК субъектами оценочной деятельности физические лица (сертифицированные оценщики) и юридические лица, с которыми выше обозначенные оценщики имеют трудовой договор. При условии, что они являются

членами палаты оценщиков Казахстана, согласно действующему законодательству РК [7; ст. 4].

Различают четыре основных цели определения стоимости объектов недвижимости (или их оценки):

- удовлетворение потребностей рынка недвижимости, который позволяет, согласно национальных законов, отчуждать их и переходить от одного лица к другому;

- создание информационной базы для налогообложения, для определения налога на недвижимость;

- действительное отражение стоимости недвижимости в бухгалтерском и налоговом учете юридического и физического лица;

- определение реального стоимостного отражения недвижимости для государственного земельного кадастра и статистики национального богатства.

Новое в оценке жилья

9 ноября 2009 года в Казахстане была принята новая редакция Закона «Об оценочной деятельности», которая призвана улучшить отечественный рынок оценочных услуг

Вступление в силу нововведений в оценке было намечено на сентябрь 2010 года, но, скорее всего, состоится уже в июне.

Некоторые случаи, когда оценка недвижимости обязательна:

- при ипотечном кредитовании;

- при выкупе для госнужд;

- при выкупе для госнужд;

- при операциях купли-продажи и сдаче в аренду;

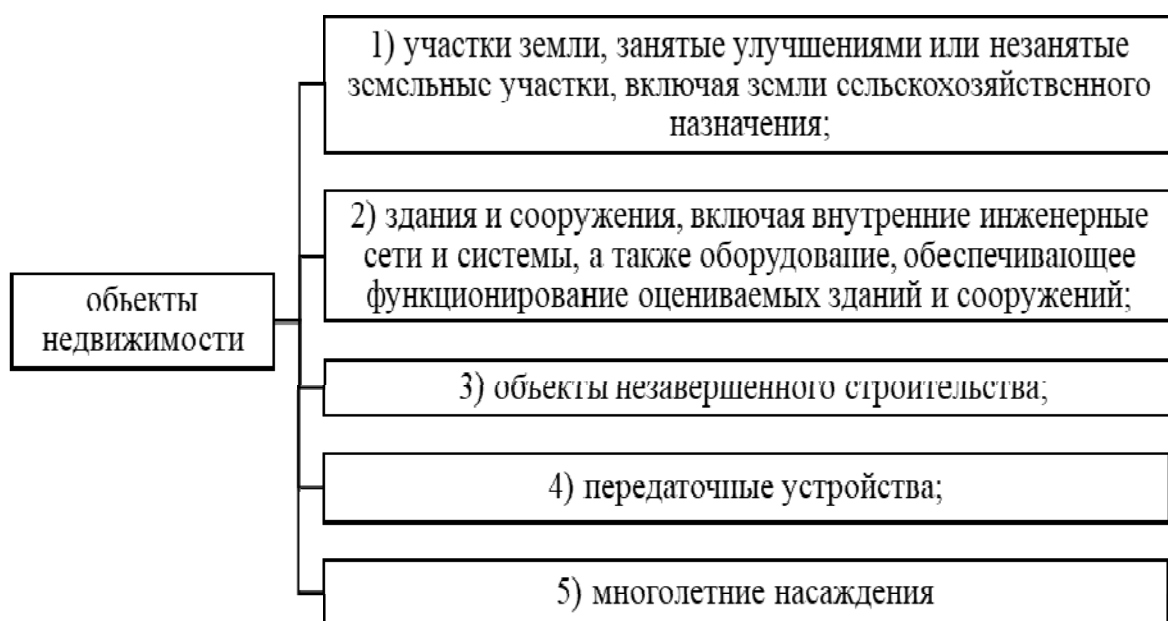
- для страхования объектов недвижимости;

- при исполнении прав наследования, судебного приговора.

В Казахстане законодательством предусмотрены и следующие виды оценки (по целям): обязательная (для налогообложения, приватизации и передаче в доверительное управление; для ипотечного кредитования; инициативная (по желанию заказчика) [7; ст.6]. И только в п. 2 статьи 5. Закона «Об оценочной деятельности», отмечается определение оценочно кадастровой стоимости относительно объектов оценки права собственности и иные права недвижимость и земельные участки. При этом выделяет также данный закон два основных вида оценки: обязательную и инициативную (статья 6 п.2 и 3). При этом нужно отметить, что обязательная оценка по экономическому смыслу равнозначна кадастровой оценке любого объекта недвижимости. Следует обозначить, что обязательная или кадастровая оценка отличается от инициативной оценки земли как целями, так и масштабом. В то же время представляют собой оба вида оценки систематические методы расчета стоимости. При этом включает в себе обязательная или кадастровая оценка больше условий, поскольку отображается, при ее расчете общий показатель, который можно использовать и на рынке, как для одного, так и многих вариантов пользования той или иной недвижимостью на всей территории страны.

Также имеются и иные теоретические подходы относительно видов стоимости (цены) объекта оценки, в том числе и объектов недвижимости: кадастровая оценка; рыночная оценка; инвестиционная оценка и ликвидационная оценка [9]. Они используются в РК, но законодательно не определены.

В Республике Казахстан происходит определение кадастровой стоимости объектов недвижимости согласно утвержденного Стандарта оценки Республики Казахстан за № 3.3 [10]. Стандарт «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости», представляет собой государственную услугу, которая распространяется на оценку объектов недвижимости, пяти типов, обозначенных нами на (рисунок).



Объекты, подлежащие в РК определению кадастровой стоимости [9]

В Стандарте установлены методы определения стоимости, которые применяются государственными для оценки как полных прав собственности и стоимости объектов недвижимости, которые на территории государства расположены. В отдельную группу выделены методы оценки, используемые для определения права аренды, землепользования, недропользования и их стоимости, объектов, которые являются нематериальным активам. Определение кадастровой стоимости подобных объектов недвижимости оцениваются с подобными методами, согласно требованиям, установленных в специально утвержденных стандартах (Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов [11]) и иных законодательных актах.

Проводится оценка кадастровой стоимости недвижимости на условиях следующих принципов: законности; независимости; объективности; достоверности и конфиденциальности [7; ст. 3].

В отдельную группу кадастровой стоимости недвижимости в Казахстане отнесена земля и земельные участки. Для ее определения кроме Закона об оце-

ночной деятельности используется и Земельный Кодекс. Согласно Земельного Кодекса РК [12] оценочная кадастровая стоимость земли определяется как стоимость земельного участка. Она устанавливается территориальным органом, в области управления земельными ресурсами, согласно базовых ставок оплаты за соразмерно определённые земельные участки, которые даются государством в частную собственность на возмездной основе. При определении кадастровой стоимости используется система поправочных коэффициентов (повышающих или понижающих). Она оформляется согласно акта кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка). Акт составляется органами по управлению земельными ресурсами. Оформляется кадастровая стоимость земельных участков в форме: □ базовых показателей, в целом по населённому пункту, относительно общей стоимости земли (Постановление правительства РК) [13]; □ кадастровой стоимости земельного конкретного участка; □ поправочных территориальных коэффициентов (устанавливаются решением местного представительного органа). При этом не должен превышать максимальный (предельный) размер понижающего или повышающего коэффициента двукратный размер базового. Нужно отметить, что нет в Казахстане единой методики расчета поправочных повышающих или понижающих коэффициентов к установленной базовой ставке оплаты за земельные участки. Поэтому могут быть в различных населённых пунктах использован разный перечень принципов и факторов оценки земель. К тому же должны ежегодно поправочные коэффициенты пере утверждаться, согласно данных гос. статистики о результатах мониторинга рынка земли, и уровня инфляции.

Учитывается при оценке кадастровой стоимости земли и такой законодательный акт, как Закон РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» [14], определяющий порядок использования и отнесения земельных участков населённых пунктов. Он определяет отнесение земель к той или иной зоне и их роли на территориях городов и населённых пунктов, в зависимости от социально-экономических условий, административно-территориального устройства и производственно-хозяйственной специализации территории. Исходя из этого относят земельные участки в РК к следующим видам функциональных земельных зон: жилая; общественно-деловая (или общественная); рекреационная; транспортной и инженерной инфраструктур; производственные (промышленные); сельскохозяйственного назначения; специального назначения; пригородные; режимных территорий; санитарно-защитная и зоны резервных территорий.

Таким образом нами установлено, что правовые основы кадастровой стоимости недвижимости в Республике Казахстан определены Законами «Об оценочной деятельности», «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», Земельным кодексом», Закон РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» и Стандартами оценки кадастровой стоимости недвижимости.

Принципами определения кадастровой стоимости в Республике Казахстан являются принципы объективности, достоверности, независимости, полезности

и конфиденциальности. Согласно обозначенных принципов в Республике Казахстан имеют кадастровую стоимость все объекты недвижимости, земельные участки, а также отдельные нематериальные активы, находящиеся на территории государства. Ее расчет производится в рамках Стандарта оценки кадастровой стоимости и имеют свои особенности в зависимости от типа объекта информации, а также от полученной и заложенной информации в государственный кадастр об объекте комплексной информации.

Обязательно отметить, что практика проведения оценки в Казахстане пока еще не выработала классификации земель с учетом их целевого использования, как земель в объёме населенных пунктов. Исходя из этого, довольно часто существуют в делах по земельным участкам, идентичное применение различного рода записей. Это приносит часто неразбериху и разноречивые результаты оценки. Имеющиеся проблемы свидетельствуют о том, что следует проводить в РК совершенствование правовых и административных положений в области кадастровой стоимости таких видов недвижимости, как земельные участки.

Актуальность темы исследования основано на том, что проблемы кадастровой (обязательной) оценки объектов недвижимости в Республике Казахстан связаны с переходом к налогообложению всех объектов недвижимости по рыночным показателям, так как используется кадастровая стоимость объектов недвижимости для расчета налогов на имущество, его выкупной платы, арендной платы, уплаты административных штрафов и др. Постоянно растет сфера применения кадастровой стоимости и в результате расширяется ее важность и значение не только относительно для государственных объектов, но и частных объектов недвижимости, в том числе земли и отдельных нематериальных активов.

В настоящее время осуществление любых операций с недвижимостью требует оценочной стоимости объекта недвижимости, указанной по кадастру. Особенно важно, что используется оценка, как показатель кадастровой стоимости недвижимости при расчете имущественного налога, которым недвижимость, как юридических и физических лиц обязательно облагается. Следует также отметить, что каждый объект недвижимости регистрируется в государственном реестре и имеет свою стоимость, обозначенную, как кадастровая. Именно она непосредственно влияет на размер имущественного налога, который рассчитывается ежегодно. Проводят кадастровую оценку для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости профессиональные инженеры и специалисты, работающие в региональных отделениях Государственного реестра.

Проведённое нами исследование показало, что в Казахстане данный вопрос регулируется национальным законодательством, к которому в первую очередь следует отнести закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», принят еще в 2007 году, с учётом множества внесенных в него изменений и дополнений. Согласно данного закона создает Государственный реестр недвижимости, в котором отмечается также стоимость объектов недвижимости, которая называется кадастровой стоимостью. Определяется кадастровая стоимость недвижимости в процессе ее оценки.

Оценка производится в Казахстане согласно закона РК «Об оценочной деятельности». В нем дается такое определение оценки – процесс установления, в соответствии с законодательством страны, возможной рыночной или иной цены (стоимости) объекта оценки [5; п. 1 ст. 1].

Видами оценки в Казахстане, согласно статье 6 вышеобозначенного закона являются обязательная оценка и инициативная оценка (п. 1 ст. 6). Под кадастровой оценкой следует признавать обязательную оценку, которая проводится согласно отдельных законодательных актов РК в следующих случаях: для налогообложения имущества (Налоговое законодательство); для приватизации имущества и для передачи государственного имущества в аренду или доверительное управление; для ипотечного кредитования; для выкупа и изъятия имущества для нужд государства; для оставления стоимости недвижимости и иного имущества должника; для установления стоимости, поступившего в госсобственность, невидимого и иного имущества [5; п. 1–7, ст. 6].

Следует отметить, что кадастровая оценка в законе не определена. Выделяются в Казахстане такие виды оценки как налоговая, таможенная и многие другие. Проводится оценка недвижимости в РК на условиях следующих принципов: законности; независимости; объективности; достоверности и конфиденциальности [5; ст. 3]. Зачастую происходит неопределенность в понятиях «кадастровая оценка» и «рыночная оценка». Так как основным потребителем является обычный гражданин то необходимости в кадастровой оценке недвижимости появляются не очень часто, можно сказать даже редко. Зачастую для оценки той или иной недвижимости физические лица ориентируются на рыночную стоимость.

Приказом Министерства финансов РК Об утверждении стандартов оценки согласно п. 2 ст. 13 Закона «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан», 2018 года Стандарты оценки [6]. В настоящее время в Республике Казахстан происходит определение кадастровой стоимости объектов недвижимости согласно утвержденного Стандарта оценки Республики Казахстан за № 3.3. Стандарт «Определение стоимости объектов недвижимости», представляет собой государственную услугу, которая распространяется на оценку объектов недвижимости, пяти типов: участки земли; здания и сооружения; незавершенные строительные объекты; многолетние насаждения и передаточные устройства.

Проводится оценка недвижимости для определения рыночной или иной стоимости при использовании методов оценки, основанных на доходном, сравнительном и затратном подходе (п. 1 главы 2 Стандарта). В данном правовом акте мы также не выделяется кадастровая оценка, как отдельный вид оценки.

Кадастровая оценка в Республике Казахстан официально предусмотрена земель только относительно земель и производится согласно Земельного кодекса РК и постановления Правительства РК № 890 от 2 сентября 2003 года.

Согласно Земельного Кодекса РК оценочная кадастровая стоимость земли определяется как стоимость земельного участка (п. 1-2 ст.10). Производится кадастровая оценка для аренды или продажи конкретного земельного участка, в этом случае нужно установить кадастровую (или оценочную) стоимости дифференцированно.

П. 2–5 ст. 10 Кодекса предусмотрено, что кадастровая оценка земельного участка проводится в рамках государственной услуги, определяемой ГП «Правительство для граждан». Данная корпорация ведет все виды государственного кадастра, в том числе земельный кадастр. Оформляется кадастровая стоимость земельного участка актом оценки. Расчет производится согласно базовым ставкам и коэффициентов на земельные участки, в разрезе земель, предоставляемых для сельскохозяйственного производства, в частную собственность, расположенные во всех населенных пунктах Республики. В рамках корпорации и автоматизированная информационная система государственного земельного кадастра (АИСГЗК), что позволяет облегчить кадастровую оценку и заказать оценку в электронном виде (на сайте системы aisgzk.kz/aisgzk).

Кадастровая оценка дополнительных земельных участков, которые даются гражданам страны в частную собственность для дачного строительства, садоводства, личного подсобного хозяйства, сверх норм, установленных для бесплатной передачи, рассчитывается согласно базовых ставок за участки земель населенных пунктов, расположенных к участкам оценивания, наиболее близко. Кадастровая оценка по участкам, под застройку зданиями и сооружениями, включая земельные участки, для их обслуживания, устанавливается исходя из 10% от базовых ставок стоимости земельных участков, которые предоставляются в городах областного значения. Для этого используют для сравнения варианты земельных участков, близко расположенных к земельным участкам, подлежащим оцениванию. Оценка земельных участков, для ведения сельскохозяйственного производства, крестьянского или фермерского хозяйства, расположенного за пределами населенных пунктов, которые предоставляются с учетом застройки зданий и сооружений для осуществления сельского хозяйства, рассчитывается, при учете размера базовых ставок оплаты за земельные участки, выдаваемые в частную собственность.

При определении кадастровой стоимости земельных участков, проводится оценка по поправочным коэффициентам, предоставляемых государством для целевого использования (например, для ведения сельскохозяйственных работ). Используются в ходе оценки как повышающие, так и понижающие коэффициенты. Они зависят от состояния оцениваемого земельного участка по качеству, его водообеспечения, месторасположения и удаленности участка от центральной инфраструктуры и мест обслуживания. Предусматриваются поправочные коэффициенты для установления стоимости разного рода земельных участков, которые используются, например, в составе пашни, в составе естественных кормовых угодий и так далее [7; ст. 11].

Проводится оценка качества в зависимости от состояния земельного участка по типам почвы и видам земельных угодий. При этом учитываются региональные земельно-кадастровые карты, литература, характеризующая почвенные, мелиоративные, географические, ботанические и иные изыскания. Если в ходе оценки установлено наличие у земельного участка нескольких факторов, которые понижают или повышают кадастровую стоимость, все коэффициенты следует перемножить. При оценке нужно учесть, что общий размер поправки ка-

дастровой стоимости участка для сельскохозяйственного производства не должен быть более 50% от базовых ставок установленной законодательством суммы [7; п. 1 ст. 10].

Кадастровая оценка оформляется в виде акта кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка. Акт составляется органами по управлению земельными ресурсами.

Постановлением правительства РК для оценки кадастровой стоимости земли установлено, что поправочные территориальные коэффициенты устанавливаются решением местного представительного органа.

Для сравнения нужно отметить, что в России кадастровая оценка недвижимости предусмотрена официально законодательством, что позволяет использовать ее более системно. В законе «О государственной кадастровой оценке» – она определена как комплекс процедур, позволяющих органу исполнительной власти устанавливать стоимость объекта недвижимости (ст. 3) [11]. Имеется также определение кадастровой оценки, данное четвертым апелляционным судом общей юрисдикции [12]. Занимается кадастровой оценкой в России Росреестр.

В Республике Казахстан оценка кадастровой стоимости официально не определена. В тоже время проводится кадастровая оценка недвижимости в РК для налогообложения. Производится кадастровая оценка согласно Земельного кодекса для аренды или продажи конкретного земельного участка, что позволяет установить кадастровую (или оценочную) стоимости дифференцированно с использование понижающих или повышающих региональных коэффициентов.

В ходе исследования нами установлены проблемы: несоответствие утверждаемых значений стоимости недвижимости по данным кадастровой оценки размеру предъявляемых налогов. Налогоплательщикам, рассчитывая налоговую базу своего имущества, приходится все чаще и чаще обращаться к кадастровым органам для пересмотра своей текущей кадастровой стоимости. Так как в Республике Казахстан проводится кадастровая оценка объектов недвижимости редко (в строго обозначенные периодические сроки). В то время как, согласно международным стандартам, кадастровая оценка недвижимости должна предусматривать собой учет динамики изменения конъюнктуры рынка и периодически пересматривать значения базовых ставок платы за объекты недвижимости и особенно на землю, при помощи рыночных индексов и поправочных коэффициентов. В Казахстане рыночные индексы не используются, применяются только дифференцированные коэффициенты.

Помимо вышеуказанного существует огромное количество моментов, когда кадастровая оценка недвижимости в Казахстане теряет актуальность. Много объектов приобретается на первичном рынке. Например, купили квартиру через долевое участие в 2012 году, а сдалась она в 2016. Через 4 года та стоимость уже не является адекватной текущей на рынке. Поэтому ввиду отсутствия единой базы по кадастровой стоимости на примере Российской Федерации оценщики и собственно участники сделки вынуждены ориентироваться на рыночные цены. Кроме того, не всегда при сделках указывается реальная цена объекта. Многие у многих продавцов или покупателей имеются проблемы с налогообложением.

Согласно налоговому законодательству Республики, Казахстан если имущество было куплено менее одного года назад, то при ее последующей перепродаже продавец должен заплатить подоходный налог в 10 % размере от разницы. Чтобы избежать данной выплаты в договорах зачастую указывают старую цену. Кроме того, заключается большое количество договоров, в которых цена не указывается (договоры дарения, иного вида передачи и т.д.). Для решения данного вопроса у казахстанских оценщиков нет подходящего инструмента коим могла бы стать единая реестровая база сделок по недвижимости, в которой можно было указывать все необходимые для проведения оценки объекта сведения. Но, к сожалению, в Республике Казахстан такая база достаточная по объему и содержанию, а также по достоверности отсутствует. В наличии имеются лишь отрывочные сведения об объектах, которые грешат своей недостоверностью в силу указанных выше причин, и каждая новая сделка по данному объекту вынуждает проводить оценочную экспертизу с самого начала. Эти и другие проблемы назревшие в сфере недвижимости, а особенно оценке как кадастровой, так и рыночной ставят перед нами необходимость развития единой системы в которой будут фиксироваться все финансовые операции связанные с недвижимостью, их состояние, различного рода характеристики которая поможет в значительной мере исправить недостатки имеющиеся на рынке недвижимости. Во-первых это поможет упорядочить систему налогообложения, решить проблему с «теневым» бизнесом и уклонением от налоговых выплат при реализации объектов недвижимости, во-вторых поможет проследивать закономерности и тенденции процесса ценообразования на рынке недвижимости, даст возможность изучить их и в будущем делать более точные прогнозы относительно ценовых колебаний, в-третьих позволит покупателям получать самую достоверную и полную информацию о приобретаемом объекте, при том это касается не только рыночной информации о запрашиваемой цене так и информации по нормативам при расчете стоимости нормативным методом в затратном подходе. Раньше эта информация была у проектных и технологических институтов всех отраслей народного хозяйства. Такая информация либо потеряна, либо устарела, в-четвертых позволит оценочным компаниям давать более точную цену объекта. Не секрет что при использовании сравнительного подхода используется поправочный коэффициент, который очень сильно разнится от региона к региону. Особенно это касается поправочных коэффициентов при сопоставлении мест территориального размещения оцениваемых объектов недвижимости и ряд других.

Итак, основное различие между видами стоимости в том, что понятие рыночной стоимости более широкое. При ее определении имеют значение спрос на рынке недвижимости и состояние жилья, в то время как кадастровая стоимость обуславливается ценовой политикой отдельного региона.

В первую очередь нужно официально определить кадастровую оценку недвижимости. Разработать стандарт кадастровой оценки недвижимости. В Налоговом кодексе следует предусмотреть определение имущественного налога по результатам кадастровой оценки, проводимой не реже одного раза в три года, это позволит уйти от использования неких налоговых базовых ставок, проявляемых

ежегодно. Также предлагается по опыту Дании создать комиссии, по кадастровой оценке, (в Дании 224 комиссии). Членов кадастровой комиссии должен назначает Министр государственных доходов РК.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Шугуров А.А., Карпова О.А. О кадастре недвижимости. Вестник Омского государственного аграрного университета. 2011 – с. 6.
2. Пылаева А.В., Основы кадастровой оценки недвижимости [Текст] : учебн. пос. для вузов / А. В. Пылаева ; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2014 – 140 с.
3. Курбанова З.А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Учебное пособие. Махачкала. ДГУНХ, 2019 - 240 с.
4. Закон Республики Казахстан от 26 июля 2007 года № 310-III «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.07.2021 г.).
5. Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. Учебное пособие. М.: МИКХиС, 2009 – 322 с.
6. Жулькова, Ю.Н. Оценка стоимости земельных участков. учебн. пособие / Ю.Н. Жулькова, О.О. Орлова, Д.А. Куделина; Нижегород. гос. архитектур.- строит. ун-т. – Н.Новгород: ННГАСУ, 2016. – 101 с.
7. Закон об оценочной деятельности РК от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК. <http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1800000133>.
8. Сулейманова, К. Р. Рыночная оценка земельных участков: понятие, методы, этапы / К. Р. Сулейманова. // Молодой ученый. – 2019. – № 48 (286). – с. 301-303.
9. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России / Б.Д. Новиков. – М. Экзамен, 2000. – 512 с.
10. Стандарт оценки Республики Казахстан № 3.3 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости <http://www.mrc.kz/zakonodatelstvo-rk/2-ocenka/18-standart-otsenki-otsenka-stoimosti-nedvizhimogo-imushchestva>.
11. Приложение 4 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 Стандарт оценки "Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов." <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016971>.
12. Земельный кодекс Республики Казахстан Кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года № 442 https://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_.
13. Постановление Правительства Республики Казахстан Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков - №890 от 2 сент. 2003 г., №890.- Казахстанская правда. - 2003. - 5 сент.
14. Закон Республики Казахстан Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан от 16 июля 2001 года № 242.

© Е. У. Уалхан, 2022