

## **КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ**

***Татьяна Васильевна Межуева***

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры управления бизнес-процессами, тел. (383) 210-95-87, e-mail: t.mejuewa@mail.ru

***Фарида Сабитовна Хамидулина***

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. 8(913)953-80-63, e-mail: bagerokko@mail.ru

В статье рассмотрены основные законодательные изменения в системе кадастровой оценки недвижимого имущества. Изменения касаются как процедуры кадастровой оценки, так и методического обеспечения.

**Ключевые слова:** оценка, кадастровая стоимость, недвижимое имущество, налог, налогообложение, государственные бюджетные учреждения

## **CADASTRAL APPRAISAL OF REAL ESTATE AT THE PRESENT STAGE**

***Tatiana V. Mezhueva***

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., Ph. D., associate Professor of the Department of Business Process Management, tel: 8(905)937-45-96, e-mail: t.mejuewa@mail.ru

***Farida S. Khamidulina***

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., graduate student, tel: 8(913)953-80-63, e-mail: bagerokko@mail.ru

The article considers the main legislative changes in the system of cadastral valuation of real estate. The changes concern both the cadastral valuation procedure and methodological support.

**Key words:** assessment, cadastral valuation, real estate, tax, taxation, State budgetary institutions

Система кадастровой оценки недвижимости претерпела существенные изменения, как в организационном плане, так и в методологическом, в связи с принятием новых законодательных документов в исследуемой области. Введение в 2017 году Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» отразилось на процедуре определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Кадастровая оценка теперь будет проводится не частными оценщиками, а государственными. Новая система государственной кадастровой оценки предусматривает передачу полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям (далее – ГБУ), т.е. ответственность будет возложена

на профильный институт. ГБУ будут созданы в каждом регионе и будут отвечать за результаты оценки перед местными властями. Они обязаны на постоянной основе накапливать, обновлять и анализировать базы данных; давать разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости. Кроме того, ГБУ будут самостоятельно исправлять технические и методологические ошибки, допущенные при определении кадастровой стоимости по заявлению заинтересованных лиц. Одной из основных задач государственных оценщиков станет урегулирование споров, связанных с необъективной оценкой. Это избавит правообладателей недвижимости от необходимости обращаться в комиссии по спорам при территориальных управлениях Росреестра или в суд. Со временем специальные комиссии исчезнут, т.к. в соответствии с ФЗ № 237 [1] они не обязательны. Оспаривать результаты кадастровой оценки можно будет только в судах.

Кадастровая стоимость является налоговой базой, как для земельного налога, так и для налога на имущество физических лиц. В целом по России доля налога на имущество физических лиц и земельного налога, зачисляемых в бюджеты городских и сельских поселений, составила в 2015 году 19 %.

В настоящее время наблюдается рост жалоб со стороны граждан и юридических лиц, связанных с неточностями при расчёте кадастровой стоимости. По данным Росреестра за первые восемь месяцев 2017 года комиссии по пересмотру кадастровой стоимости рассмотрели 26,7 тыс. заявлений. По сравнению с аналогичным периодом 2016 года количество рассмотренных комиссиями заявлений выросло на 54 %.

Объекты с пересмотренной кадастровой оценкой в 2017 году составляют 0,03 % от общего количества недвижимости, сведения о которой на 1 сентября содержались в Едином государственном реестре недвижимости (161,3 млн. объектов). За семь месяцев 2017 года 45 % граждан России получили отказ в пересмотре кадастровой стоимости недвижимости.

Необъективность результатов оценки связана с недостаточным количеством исходной информации, использованием информации с разных источников, применение отличающихся способов проведения оценки. Кадастровая стоимость определяется методами массовой оценки дистанционно, то есть оценщику не требуется личный осмотр каждого объекта недвижимости. Оценщик получает и уточняет данные из Государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН). При таком способе сложно избежать ошибок. В результате такой оценки для объектов недвижимости, расположенных по соседству друг с другом, получают кадастровую стоимость, которая может отличаться в десятки раз.

Провести кадастровую оценку по старым правилам в настоящее время невозможно ввиду нормативных ограничений. Что касается новой системы, то в 2017 году провести государственную кадастровую оценку не получится ни в одном из регионов, так как идет процесс создания субъектами ГБУ. Но, начиная с 2018 года, в регионах, где будут созданы ГБУ, кадастровая оценка может быть проведена по новым правилам. Во всех субъектах Российской Федерации по новым правилам государственная кадастровая оценка будет проводиться с

2020 года.

Периодичность проведения кадастровой оценки не изменилась - не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Внеочередная оценка по закону [1] может проходить, начиная с 1 января 2020 года при снижении индекса рынка недвижимости в конкретном субъекте на тридцать и более процентов со дня проведения последней государственной кадастровой оценки.

Результаты государственной кадастровой оценки будут вноситься в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) Росреестром. Росреестр также будет осуществлять государственный надзор за проведением кадастровой оценки. При этом в задачи Росреестра входит проведение мероприятий, направленных на недопущение ошибок в деятельности ГБУ, а не на их выявление. В частности, ведомство планирует установить постоянное наблюдение за порядком действий бюджетных учреждений и органов власти в части проведения кадастровой оценки, и при наличии возможных недопустимых отклонений оперативно указывать на них. Такие надзорные полномочия ведомства предусмотрены новым законом наравне с внутренним контролем качества оценки на региональном уровне. Таким образом, в законе предусмотрены механизмы для предупреждения ошибок, а также устранения их последствий максимально безболезненно для граждан.

Немаловажным дополнением к закону стали методические рекомендации государственным оценщикам по кадастровой оценке, утверждённые Минэкономразвитием РФ [2]. Новшеством в кадастровой оценке является применение унифицированной методики при оценке всех объектов недвижимости: земельных участков и иных объектов недвижимости, в том числе объектов капитального строительства (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства), помещений, машино-мест, единых недвижимых комплексов. В методических указаниях приведена сегментация объектов кадастровой оценки. Так, для земельных участков предусмотрено 14 сегментов использования, для объектов капитального строительства – 10 функциональных групп. В процессе оценки будут учитываться не только характеристики самого объекта оценки, но и сведения об экономическом, социальном и экологическом состоянии региона; уровень развития транспортной, инженерной, социальной инфраструктуры. Для строений будет учитываться износ [3].

Но, по-прежнему одной из главных проблем при проведении оценки является отсутствие данных, позволяющих провести точный расчет ценообразующих факторов, изложенных в методических указаниях [2]. В ЕГРН нет сведений о 50% границ населенных пунктов РФ, а для Подмосковья эта цифра достигает 91%. Не имеют зафиксированных границ и 40% земельных участков и 95% зданий и сооружений Подмосковья. Отсутствие данных по границам участков во многих российских регионах не дает возможности учесть при оценке наличие коммуникаций. Чтобы снять эту проблему, методику оценки необходимо привести в соответствие с фактическим состоянием ЕГРН

[4].

На сегодняшний день основной задачей является использование достоверных и корректных данных, необходимых для определения кадастровой стоимости объекта оценки. Кадастровая оценка должна базироваться на следующих принципах: единства методологии; непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости; независимости и открытости оценочных процедур; прозрачности результатов оценки.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: федер. закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>. – Загл. с экрана.
2. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития РФ от 12 мая 2017 г. № 226. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>. – Загл. с экрана.
3. Межуева, Т.В. О новых правилах проведения государственной кадастровой оценки земель // Интерэкспо ГЕО-Сибирь – 2017. Т.2: Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью: сб. материалов XIII Междунар. науч. конф. «ГЕО-Сибирь-2017», 17-21 апреля 2017 г. – Новосибирск: СГГУГиТ, 2017. – С.43-46
4. Кадастровой оценке мешают дыры в реестре [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/3487900>. – Загл. с экрана.

© Т.В. Межуева, Ф.С. Хамидулина, 2017