

## **ВОПРОСЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ**

***Ольга Юрьевна Матвеева***

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г.Новосибирск, ул. Плахотного, 10, магистрант, тел. 89134774743, e-mail: olya19941994@mail.ru

***Елена Александровна Иванцова***

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г.Новосибирск, ул. Плахотного, 10, старший преподаватель кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

В статье подробно рассмотрен вопрос государственной кадастровой оценки в новых условиях. Рассмотрены основные нормативные методические указания по государственной кадастровой оценке старого и нового законодательств. Проведен анализ методик выполнения государственной кадастровой оценки земельных участков и видов разрешенного использования, применяемых до принятия нового федерального закона и новой методики. Рассмотрены принципиальные изменения в организации работ по государственной кадастровой оценке и методике их выполнения с принятием нового федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Изучены основные проблемы, связанные с применением нового закона и методических указаний о государственной кадастровой оценке, а также предложены возможные пути решения проблем, возникающих вследствие применения новой неотработанной методики государственной кадастровой оценки.

**Ключевые слова:** Государственная кадастровая оценка, методика оценки, вид разрешенного использования

## **ISSUES OF STATE CADASTRAL VALUATION OF REAL ESTATE AT THE PRESENT STAGE**

***Olga U. Matveeva***

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Graduate Student, phone: (913)477-47-43, e-mail: olya19941994@mail.ru

***Elena A. Ivantsova***

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Senior Lecturer, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383) 344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

The article considers in detail the issue of state cadastral valuation in the new conditions. The main normative methodological instructions for the state cadastral valuation of old and new legislations are considered. The analysis of methods for the implementation of the state cadastral valuation of land plots and types of permitted use, applied before the adoption of a new federal law and a new methodology. Principal changes in the organization of work on the state cadastral valuation and the methodology for their implementation with the adoption of a new federal law № 237 "On State Cadastral Valuation" are considered. The main problems related to the application of the new law and methodological instructions on the state cadastral valuation were studied, as well as possible ways of solving problems arising from the application of a new undeveloped methodology for state cadastral valuation.

**Key words:** State cadastral valuation, method of valuation, type of permitted use

## ***Введение***

В современных экономических условиях все больше возрастает роль кадастровой оценки объектов недвижимости. Это обусловлено тем, что определенная в результате кадастровой оценки кадастровая стоимость объектов недвижимости является базой для их последующего налогообложения. Именно поэтому вопрос проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в РФ на данный момент является достаточно актуальным, особенно если учесть, в каких условиях находится современная рыночная система.

С 2015 года регионы получили право переходить на уплату налога на имущество физических лиц отталкиваясь от кадастровой оценки объектов недвижимости. Это более справедливая стоимость, если сравнивать с оценкой Бюро технической инвентаризации (БТИ). В налоговом законодательстве предусмотрен целый ряд норм, касающихся социальной защиты населения, чтобы переход не был обременителен для граждан. Первое - налоговые вычеты. Второе - сохранение льгот людям пенсионного возраста, инвалидам и военным. Кроме того, предусмотрено постепенное увеличение нагрузки. При переходе на новый порядок снижается и ставка налога, она составляет 0,3 процента. При всём этом до 2020 года налог на имущество не может увеличиваться больше, чем на 20 процентов в год. Подготовлен законопроект, который предлагает внедрение института государственных кадастровых оценщиков. На уровне регионов будут создаваться государственные бюджетные учреждения. Они будут определять кадастровую стоимость объектов недвижимости, работать с собственниками и рассматривать их жалобы. При этом оценка будет размещаться на специальном портале.

В соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» изменится порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Данный нормативный акт определил, что в каждом из субъектов Российской Федерации высшим исполнительным органом государственной власти такого субъекта может быть принято решение об установлении на период с 1 января 2017 года по 1 января 2020 года переходного периода в отношении применения результатов государственной кадастровой оценки, полученных в соответствии с Федеральным законом [8].

Целью статьи является сравнительный анализ методик государственной кадастровой оценки старого и нового законодательства. В данной статье будут рассмотрены проблемы, возникающие при государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, и выработаны предложения по их решению.

## ***Методы и материалы***

До настоящего времени государственная кадастровая оценка (далее – ГКО) проводилась в соответствии с 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» на конкурсной основе по шести категориям земель: земли с/х назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо-охраняемых территорий, земли лесного фонда, земли водного фонда. Для каждой категории земель, в зависимости от ее вида разрешенного использования, были разработаны индивидуальные методики определения кадастровой стоимости земельных участков (табл. 1).

*Таблица 1*

Перечень методик, применявшихся в последнее время, для определения кадастровой стоимости

Наименование документа	Орган, утвердивший документ	Количество ВРИ, ВИ, групп
Методические указания по государственной кадастровой оценке земель с/х назначения	Минэкономразвития РФ, Приказ №445 от 20.09.2010	6
Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов	Минэкономразвития РФ, Приказ №39 от 15.02.2007	17
Методика государственной кадастровой оценки земель промышленности	Росземкадастр, Приказ №49 от 20.03.2003	6
Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов	Минэкономразвития РФ, Приказ №138 от 23.06.2005	7
Методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда РФ	Росземкадастр, Приказ № П/336 от 17.10.2002 (отменен приказом Минэкономразвития №96 от 15.03.2010)	16
Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель водного фонда	Минэкономразвития РФ, Приказ №99 от 14.05.2005	6
Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений	Росземкадастр, Приказ № П/307 от 26.08.2002	2
Всего ВРИ, ВИ, групп		60

В настоящее время проблема качества кадастровой оценки поднимается на различных уровнях, вплоть до президента РФ. Связано это с тем, что кадастровая стоимость напрямую связана с налогообложением, которое, в свою очередь, составляет бюджет государства. Из-за несовершенства законодательной базы, в том числе методик определения кадастровой

стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость зачастую является предметом многочисленных споров, как со стороны собственников недвижимости, являющихся плательщиками налога, так и со стороны муниципальных образований, в бюджеты которых поступают такие налоги. Именно поэтому повышение качества ГКО является одной из главных задач [10].

С 2017 года в силу вступил федеральный закон 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – закон №237-ФЗ), в результате чего принципиально поменялась методика и организация выполнения работ по ГКО. В части организации работ по ГКО их выполнение будет передано создаваемым субъектами РФ государственным бюджетным учреждениям. Таким образом, в каждом субъекте РФ работы по ГКО будут на постоянной основе выполнять только один исполнитель – государственное бюджетное учреждение. Данное учреждение сможет планировать свои работы на длительную перспективу, собирать, накапливать и обновлять информацию, необходимую для определения кадастровой стоимости земель, в тесном взаимодействии с органами власти всех уровней [3].

В части методики выполнения работ в соответствии с законом №237-ФЗ были разработаны и утверждены приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 «Методические указания о государственной кадастровой оценке» (далее – Методические указания). Согласно Методическим указаниям земельные участки группируются не по категориям земель, как это было раньше, а в соответствии с видами использования земельных участков, сгруппированных в 14 основных сегментов (табл. 2).

*Таблица 2*

Перечень сегментов, виды использования земельных участков и количество их кодов

Наименование вида использования	Количество кодов
1. Сегмент «Сельскохозяйственное использование»	39
2. Сегмент «Жилая застройка (срнеэтажная и многоэтажная)»	4
3. Сегмент «Общественное использование»	51
4. Сегмент «Предпринимательство»	22
5. Сегмент «Отдых (рекреация)»	9
6. Сегмент «Производственная деятельность»	74
7. Сегмент «Транспорт»	10
8. Сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»	1
9. Сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»	12
10. Сегмент «Использование лесов»	4
11. Сегмент «Водные объекты»	2
12. Сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»	5
13. Сегмент «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»	11
13. Сегмент «Иное использование»	–

Рассматривая основные проблемы, связанные с применением нового законодательства и Методических указаний, можно отметить, что касаясь организации работ, сложнейшей проблемой, требующей больших временных и финансовых затрат, является создание сети государственных бюджетных учреждений, оснащенных методической документацией, техническими средствами [6].

Не менее важным является кадровый вопрос, связанный с приемом на работу в данное учреждение подготовленных высококвалифицированных оценщиков. В качестве одного из вариантов решения данной проблемы является привлечение специалистов из существующего АО БТИ, имеющего филиалы в субъектах РФ, со своими коллективами оценщиков, обладающих богатым опытом работ по ГКО. Останется только провести переподготовку таких специалистов и обеспечить их необходимой документацией. Это позволило бы решить кадровый вопрос в кратчайшие сроки и с минимальными затратами бюджетных средств [1].

Главной проблемой, связанной с применением Методических указаний, является формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих ГКО (далее – перечень). В соответствии со ст. 13 закона №237-ФЗ перечень формируется органом регистрации прав на основании решения о проведении ГКО. В перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), актуальные по состоянию на 1 января 2017 года определения кадастровой стоимости, обо всех объектах недвижимости, указанных в решении о проведении ГКО [9].

Обработка перечня для целей определения кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с Методическими указаниями государственным бюджетным учреждением. Полученный перечень необходимо преобразовать в формат xls,xlsx и дополнить столбцами «Вид использования объектов недвижимости» и «Источник информации о виде использования объектов недвижимости». При этом вид использования объекта недвижимости определяется по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, на основе письменного подтверждения указанных органов.

Больше всего вопросов вызывает письменное подтверждение видов использования объектов недвижимости, так как ответственность за корректность приведенных в перечне видов использования объектов недвижимости теперь ложится и на уполномоченный орган исполнительной власти и органы местного самоуправления. В свою очередь ошибка, допущенная в установлении вида использования объектов недвижимости, влечет за собой отмену полученных результатов определения кадастровой стоимости из-за использования при расчете недостоверных сведений.

Это обусловлено тем, что в перечне, который формируется органом регистрации прав на основе сведений ЕГРН, сведения о видах использования объектов недвижимости берутся, в основном, из правоустанавливающих

документов. Учитывая, что в ранее действующем законодательстве не было единого классификатора видов использования земельных участков, то на один вид использования земельных участков в разных органах местного самоуправления субъекта РФ в правоустанавливающие документы записывались разные формулировки данного вида использования.

Такие формулировки зачастую являются общими, не позволяющими однозначно установить конкретный вид использования применительно к новому классификатору. К примеру, в правоустанавливающих документах имеют место следующие определения вида использования земельного участка: «для жилищного строительства», «для строительства жилого дома», «для строительства многоквартирного дома» и т. п. Приведенные виды использования земельных участков, применительно к новому классификатору, можно отнести сразу к двум сегментам:

- ко 2-му сегменту «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- к 13-му сегменту «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» [2].

Принимая во внимание, что удельные показатели кадастровой стоимости (УПКС) для этих сегментов существенно различаются, ошибка в определении кода расчета вида использования может привести к значительному искажению кадастровой стоимости земельных участков.

Следует отметить, что вопрос по формированию перечня был актуален и при применении ранее действующих методик оценки. Так, в «Технических рекомендациях по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов», утвержденных приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 №П/0152 (далее - Технические рекомендации), порядок формирования перечня был следующим. В начале формировался перечень №1, в который включались земельные участки, имеющие все необходимые непротиворечивые сведения об участке, включая и вид разрешенного использования, а все остальные земельные участки включались в перечень №2. Затем перечень №2 направлялся в Управление Роснедвижимости по субъекту РФ для уточнения. Все земельные участки, сведения которых можно было уточнить, заносились в Перечень №1, а остальные заносились в перечень №3, которые исключались из оценки. Таким образом, формировались два перечня: перечень объектов оценки (№1) и перечень земельных участков, не вошедших в состав объектов оценки (№3), которые согласовывались руководителем Управления Роснедвижимости по субъекту РФ [7].

В 2012 году Приказом Росреестра от 03.07.2012 N П/276 Технические рекомендации были признаны утратившими силу. С этого момента формирование перечней объектов оценки, осуществлялось без согласования с территориальными Управлениями Росреестра, и вся ответственность за установление вида разрешенного использования земельного участка легла на исполнителя работ по ГКО, а из-за этого, следовательно, и за неправильное определение кадастровой стоимости [4].

Поэтому возвращение к процедуре согласования перечня объектов оценки, включая вид использования, уполномоченным органом и органами местного

самоуправления – это чрезвычайно важно. Однако необходимо выработать процедуру и установить сроки этого согласования. Здесь целесообразно использовать предыдущий опыт согласования, предусмотренный Техническими рекомендациями.

Не менее важной проблемой является необходимость разработки в дополнение к новым методическим указаниям отдельных методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости земельных участков для каждого сегмента или группе сегментов видов использования земельных участков, а также и специального программного обеспечения по расчету кадастровой стоимости [5].

Это связано, в первую очередь, с тем, что все предыдущие методики объединены теперь в одни общие методические указания, а также в связи с резко возросшим количеством группировок земельных участков в соответствии с кодами расчета видов использования, для которых определяется кадастровая стоимость – до 244, вместо 60 в предыдущих методиках.

### ***Результаты***

С принятием нового ФЗ и новых методических указаний о ГКО принципиально поменялись организация работ по ГКО и методика их выполнения.

Выполнение работ по ГКО будет передано создаваемым государственным бюджетным учреждениям, а определение кадастровой стоимости земельных участков будет выполняться не по категориям земель, как это было раньше, а в соответствии с видами использования земельных участков.

Создание государственных бюджетных учреждений, оснащенных помещениями, техническими средствами, методической документацией – сложная процедура, требующая больших временных и материальных затрат.

Главная проблема при определении ГКО по новым методическим указаниям – это формирование перечня земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке. В перечне виды использования земельных участков устанавливаются впервые в соответствии с новыми кодами использования земельных участков по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, на основе письменного подтверждения указанных органов.

Второй по важности проблемой является необходимость разработки в дополнение к новым методическим указаниям отдельных подробных методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости земельных участков для каждого сегмента или группе сегментов видов использования земельных участков, а также и специального программного обеспечения по расчету кадастровой стоимости.

### ***Заключение***

Подводя итоги сказанному выше, можно отметить, что на данном этапе ГКО является не совершенной.

Кадастровая оценка объектов недвижимости представляет собой сложный комплекс мероприятий как по определению самого объекта оценки, так и по обоснованию выбора информационной базы при проведении расчетов при определении кадастровой стоимости. В стране нет единой системы подготовки и переподготовки кадастровых оценщиков, велики расхождения между результатами оценки, выполненной разными оценщиками, отсутствует единая для всех методика проведения работ по определению кадастровой стоимости. Вместе с тем нельзя не отметить, что существующие тенденции развития института кадастровой оценки в связи с принятием закона №237-ФЗ получили свое закрепление на законодательном уровне. Можно предположить, что дальнейшая судьба института кадастровой оценки объектов недвижимости будет напрямую зависеть от успехов применения данного закона.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Иванова Д. В., Актуальные проблемы действующего законодательства об оценке земли // [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=28849293>
2. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540
3. Осенняя А. В., Коломыцева А. А., Будагов И. В., Кравченко Э. В., Хахук Б. А., Реформы законодательства в области определения кадастровой стоимости // [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=30161433>
4. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)"
5. Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"
6. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"
7. Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные Приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 № П/0152 (утратил силу приказом Росреестра 03.07.2012 № П/276)
8. Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 03.07.2016 № 360-ФЗ
9. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 № 237-ФЗ
10. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ

© О.Ю. Матвеева, Е.А. Иванцова, 2018