

## РЕФОРМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

**А.В. ОСЕННЯЯ, А.А. КОЛОМЫЦЕВА, И.В. БУДАГОВ,  
Э.В. КРАВЧЕНКО, Б.А. ХАХУК**

*Кубанский государственный технологический университет,  
350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Московская, 2,  
электронная почта: avosen@mail.ru*

В последнее время законодательство в сфере кадастровой оценки сильно изменилось, вступили в силу ряд нормативных документов, изменивших сложившуюся систему. Роль кадастровой оценки объектов недвижимости в современных российских все более возрастает. Связано это с тем, что кадастровая стоимость, являясь базой для налогообложения, представляет собой предмет многочисленных споров, как со стороны плательщиков налога – собственников недвижимости, так и со стороны муниципальных образований. В этом отношении интересы рассматриваемых субъектов различны, что вызывает многочисленные споры, недовольствие и обращения в судебные инстанции. Сложившаяся ситуация должна быть разрешена путем совершенствования законодательной базы, в том числе методик определения кадастровой стоимости, а также их апробации. И в этом отношении реформы в сфере законодательства, проводимые сегодня в области кадастровой оценки играют важнейшую роль.

**Ключевые слова:** кадастровая стоимость, кадастровая оценка, оценщик, налогообложение.

На сегодняшний день государство стало уделять больше внимания вопросу кадастровой оценки, были проведены существенные изменения в законодательстве, реформирующие данный процесс. И это не удивительно, так как кадастровая стоимость является базой для налогообложения недвижимости, а, следовательно, от того, насколько эта база будет точной, напрямую зависят бюджеты муниципальных образований и спокойствие граждан. Если кадастровая стоимость завышена – налоговое бремя граждан может стать непосильным, что приведет к социальным возмущениям. В случае ее занижения происходит ущемление интересов муниципалитетов, так как большую часть поступлений в бюджет они получают именно от налогов на объекты недвижимости [1, 3].

Во всей налоговой системе особое место занимают именно налоги на недвижимость, одним из достоинств которых является их визуальная определенность, стабильность, долгосрочность существования и обязательная

государственная регистрация [4]. Так, можно заметить, что и государство и граждане заинтересованы в справедливой базе налогообложения. Налогообложение, исходя из кадастровой стоимости, осуществляется в России с 2006 года в отношении земельных участков. Методика кадастровой оценки прошла апробацию, однако, она имела ряд недостатков, что приводило к многочисленным спорам экспертов, а также повсеместному оспариванию кадастровой стоимости [5, 6].

С 1 января 2017 г. с вступлением в силу закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», кадастровая оценка переходит из рук частных оценочных фирм, подбиравшихся методом голландского аукциона, в руки государственных оценщиков, работающих в специально организованных бюджетных учреждениях, контроль за деятельностью которых будет осуществлять Росреестр [7]. Цель, которую преследует новый закон, заключается в том, чтобы повысить точность оценки, справедливость налогообложения и сократить необходимость в пересмотре её результатов.

Оценка, как и прежде, будет проводиться не чаще 1 раза в 3 года, и не реже 1 раза в 5 лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, которая будет проводиться в случаях снижения индекса рынка на 30% и более, а также оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в отношении 30% и более объектов недвижимости.

Следует обратить внимание на то, что в соответствии с данным нормативным документом изменилось само определение кадастровой стоимости. Теперь, под кадастровой стоимостью следует понимать стоимость объектов недвижимости, определенную в порядке, предусмотренном законодательством, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Подготовка к проведению оценки осуществляется до 1 января года определения кадастровой стоимости. Осуществляются сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой

оценке. Для сбора и обработки такой информации правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.

Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке определяющими правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости, за исключением земельных участков, не предназначенных для градостроительной деятельности, и применяются для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: земельных участков и иных объектов недвижимости (в том числе зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов), в том числе для налогообложения.

Новая методика создана на основе федерального стандарта оценки (ФСО) № 4 и полученного оценщиками опыта [8]. Система более подробно расписана по сравнению с предшествующими методическими указаниями. Объекты недвижимости будут оцениваться с учетом экономических, экологических и социальных факторов региона (макроэкономические факторы), а также с учетом микроэкономических факторов, локально влияющих на стоимость объектов недвижимости.

Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

- 1) факторы, характеризующие макроэкономическую среду объектов оценки;
- 2) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов оценки;
- 3) факторы, характеризующие объект оценки.

Будет учитываться фактическое, а не «возможно выгодное использование строения и участка», как оценивалось ранее. К неблагоустроенным объектам (без газа, отопления, горячего водоснабжения, электричества и канализации) будет применяться понижающая корректировка. В рамках сравнительного анализа новых методических указаний "Методические указания о

государственной кадастровой оценке" от 07.06.2016 г. и предшествующих методических указаний, в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39 (ред. от 11.01.2011 г.) "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов", можно выделить основные отличия новой методики проведения кадастровой оценки от старой:

- единая методика кадастровой оценки объектов недвижимости;
- контроль качества результатов, осуществляемых Исполнителем с участием Заказчика;
- проведение оценки государственными бюджетными учреждениями;
- объекты недвижимости будут оцениваться с учетом экономических, экологических и социальных факторов региона (уровень жизни населения, процент миграции, социальный состав жителей, инфляция, уровень ВВП субъекта РФ, наличие источников, загрязняющих природную среду);
- при оценке необходимо учитывать износ построек;
- будет учитываться фактическое использование строения и участка;
- к неблагоустроенным объектам будет применяться понижающая корректировка;
- промежуточные отчетные документы, содержащие: информацию об объекте недвижимости, включенных в перечень, информацию о характеристиках объекта недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости, или о недостаточности информации о характеристиках объекта недвижимости, необходимых для определения их кадастровой стоимости, описание процесса определения кадастровой стоимости с указанием определенных ее значений.

Их размещение в сети «Интернет». Ранее происходила группировка земельных участков по перечню факторов, составленных оценщиком, теперь вводится такой пункт, как оценочное зонирование. Предусматривает разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Устанавливаются ценовые зоны и удельные

показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади или объема типовых объектов недвижимости (земельных участков и (или) других объектов недвижимости) в ценовых зонах в разрезе видов использования [9, 10].

На основе анализа методических рекомендаций, нами был составлен алгоритм определения кадастровой стоимости, состоящий из следующих шагов:

1. Формирование перечня;
2. Обработка информации, содержащейся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
3. Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки. Определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости;
4. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;
5. Оценочное зонирование;
6. Определение кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки;
7. Определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета;
8. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости;
9. Рассмотрение замечаний к определению кадастровой стоимости.

Выявляя слабые места методики, можно отметить пункт № 3 (Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки. Определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости). Это самый значимый пункт при определении кадастровой стоимости, но, вместе с тем, и самый кропотливый. В рамках кадастровой оценки оценщик должен провести анализ всех сегментов рынка, подобрать аналоги. Однако, рынок развит очень неравномерно и не всегда удастся провести данный анализ и подобрать объекты качественно и достоверно, в связи с недостатком рыночных данных.

Кроме того, оценщик самостоятельно подбирает ценообразующие факторы и строит модель оценки. В методических указаниях не прописаны конкретные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, и по какой конкретной модели осуществляется определение кадастровой стоимости, приведена лишь общая теория. А ведь от них напрямую зависят результаты оценки, и неверное экспертное мнение может в итоге привести к существенным погрешностям.

Исследование выполнено при финансовой поддержке РГНФ и администрации Краснодарского края в рамках научного проекта № 16-12-23016.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А., Коломыцев А.А. Совершенствование институционально-экономического механизма оценки земель в современных условиях: монография. – Краснодар. – 2013. – 135 с.
2. Осенняя А.В., Середин А.М., Будагов И.В., Хахук Б.А., Кушу А.А., Гура Д.А., Пастухов М.А. Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости в Краснодарском крае на примере земель населенных пунктов: монография. – Краснодар. – 2016 г.
3. Апишев А.А., Хахук Б.А. Социально-экономическая оценка природных (земельных ресурсов) как основа моделирования механизма платного землепользования / Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – 2011. – № 4. – С. 196-203.
4. Осенняя А.В., Будагов И.В., Анисимова Л.К. Особенности недвижимости как объекта налогообложения // Современные тенденции развития науки и технологий – 2016 – № 9 – 3
5. Сидоренко М.И., Осенняя А.В. Изменения налогообложения в сфере недвижимости, связанные с переходом расчета ставки налога от инвентаризационной стоимости к кадастровой стоимости // Научные труды КубГТУ. – 2015 - № 9.

6. Будагов И.В., Кравченко Э.В., Хахук Б.А., Петель Н.И. Процедура оспаривания кадастровой стоимости // Современные тенденции развития науки и технологий – 2016

7. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ

8. Федеральный стандарт оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)"

9. Приказ Минэкономразвития РФ от 07.06.2016 N 358 "Методические указания о государственной кадастровой оценке"

10. Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 N 39 (ред. от 11.01.2011) "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов"

#### REFERENCES

1. Osennyaya A.V., Osennyaya E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A., Kolomytsev A.A. Improving institutional and economic mechanism of land valuation in modern conditions: monograph. – Krasnodar. – 2013. – 135 p.

2. Osennyaya A.V., Osennyaya E.D., Khakhuk B.A., Seredin A.M., Kushu A.A., Gura D.A., Pastuhov M.A. Cadastral valuation and taxation of real estate in the Krasnodar region on the example of land settlements]. – Krasnodar – 2016.

3. Abishev A. A., B. A. Khakhuk Socio-economic assessment of natural (land resources) as the basis of modelling of the mechanism of paid land use / Bulletin of Adyghe state University. Series 5: Economics. – 2011. – No. 4. – S. 196-203.

4. Osennyaja V. A., Budagov, I. V., Anisimova L. K. Peculiarities of real estate as the object of taxation // Modern trends in the development of science and technology in 2016 – No. 9 – 3

5. Sidorenko M.I., Osennyaja V. A. Changes in taxation in real estate associated with the transition of calculating tax rates from inventory costs to inventory value // proceedings of the Kuban state University. – 2015 - № 9.

6. Budagov, I. V., Kravchenko E. V., Khakhuk B.A., Petel N.I. The procedure for challenging cadastral value // Modern trends in the development of science and technology – 2016

7. Federal law "On state cadastral evaluation" from 03.07.2016 N 237-FZ

8. The Federal valuation standard "the Definition of the cadastral value (FVS No. 4)"

9. Order of the RF Ministry of economic development from 07.06.2016 N 358 "Methodical instructions on the state cadastral evaluation".

10. Order of the Ministry of economic development of the Russian Federation of 15.02.2007, N 39 (as amended from 11.01.2011) "On approving the guidelines for state cadastral valuation of land settlements"

#### *LAW REFORM IN THE AREA OF THE CADASTRAL VALUE*

**A.V. OSENNYAYA, A.A. KOLOMYTSEVA, I.V. BUDAGOV,  
E.V. KRAVCHENKO, B.A. KHAKHUK**

*Kuban State Technological University,  
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072;  
e-mail: Ivan\_budagov@mail.ru*

Recently legislation in the sphere of cadastral valuation has changed, came into force a number of regulations that changed the system. The role of cadastral valuation of real estate in modern Russian growing. This is due to the fact that the cadastral value as the tax base, is a subject of much controversy, both on the part of taxpayers – property owners, and municipalities. In this respect, the interests of these subjects are different, which causes much controversy, dissatisfaction and appeals to the courts. The situation should be resolved by improving the legal framework, including methods of determination of the cadastral value, as well as their approbation. And in this respect the reform of the legislation carried out in the field of cadastral valuation play a vital role.

**Key words:** cadastral value; cadastral appraisal; appraiser, taxation.