

УДК 332.62:657.421.1

С.А. Оккель

Дальневосточный государственный университет путей сообщения, Хабаровск,
email:okkel-r27@yandex.ru

ПРОБЛЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАЧЕСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые слова: рыночная стоимость, кадастровая стоимость, кадастровая оценка, государственная кадастровая оценка, земельные участки, объекты недвижимости, оспаривание результатов оценки.

В статье рассмотрены основные положения по определению кадастровой стоимости в соответствии с нормативно-правовыми актами, издаваемыми в Российской Федерации. При проведении государственной кадастровой оценки определяется кадастровая стоимость. Оценке подлежит и рыночная стоимость, для определения обоснованной величины которой необходимо соблюдать ряд ограничений. Проведен сравнительный анализ кадастровой и рыночной стоимости по элементам сравнения. Показаны мероприятия, позволяющие определить кадастровую стоимость объектов недвижимости и этапы проведения оценки в соответствии с нормативно-правовыми актами. Проведено сравнение термина «недвижимое имущество», сформулированное в ФСО № 4 и Гражданском кодексе РФ. Определены проблемы, возникающие при проведении качественной кадастровой оценки объектов недвижимости. Представлены данные по проведению кадастровой оценки недвижимости в Хабаровском крае в 2023 году. Показано распределение земельных участков по категориям в соответствии с земельным законодательством и количество протоколов заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости земельных участков. Определены причины, вызывающие различие в величине рыночной и кадастровой стоимости. Представлены основные направления, позволяющие совершенствовать проведение кадастровой оценки объектов недвижимости.

S.A. Okkel

Far Eastern State University of Railway Engineering, Khabarovsk,
email:okkel-r27@yandex.ru

PROBLEMS OF ENSURING HIGH-QUALITY CADASTRAL VALUATION OF REAL ESTATE

Keywords: market value, cadastral value, cadastral valuation, state cadastral valuation, land plots, real estate objects, challenging the results of the assessment.

The article discusses the main provisions for determining the cadastral value in accordance with regulatory legal acts issued in the Russian Federation. During the state cadastral assessment, the cadastral value is determined. The market value is also subject to evaluation, in order to determine the reasonable value of which a number of restrictions must be observed. A comparative analysis of the cadastral and market value by comparison elements was carried out. The measures allowing to determine the cadastral value of real estate objects and the stages of assessment in accordance with regulatory legal acts are shown. The comparison of the term "real estate", formulated in the Federal Tax Service No. 4 and the Civil Code of the Russian Federation, is carried out. The problems arising during the qualitative cadastral assessment of real estate objects are identified. The data on the cadastral valuation of real estate in the Khabarovsk Territory in 2023 are presented. The distribution of land plots by categories in accordance with land legislation and the number of minutes of the meeting of the dispute resolution commission on the results of determining the cadastral value of land plots are shown. The reasons for the difference in the value of the market and cadastral value are determined. The main directions for improving the cadastral valuation of real estate are presented.

Кадастровая оценка объектов недвижимости земельных участков направлена на разработку и реализацию различных методов управления этими ресурсами, в том числе и экономических, которые создают основу для более эффективного их использования.

Вместе с тем, кадастровая оценка земельных участков тесным образом взаимосвязана с формированием доходной части бюджета. Так как налог на такую важную составляющую недвижимости играет немаловажную роль в обеспечении экономического развития

и экономической безопасности страны. Поэтому процесс проведения кадастровой оценки объектов недвижимости земельных участков постоянно совершенствуется, изменяется законодательство и нормативно-правовые акты в этой сфере. Одним из основополагающих нормативно-правовых актов в области кадастровой оценки является Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» [1].

Проводимая на первых этапах становления оценочной деятельности в Российской Федерации процедура оценки различных объектов недвижимости, в том числе и земельных участков, вызвала определенные сомнения у пользователей в достоверности полученных результатов. Соответственно законодательные органы, в компетенции которых находится разработка нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности, осуществляют планомерную работу, которая создает благоприятную основу для повышения качества оценочных работ.

Во всех регионах Российской Федерации осуществляется процедура проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости земельных участков, не является исключением и Хабаровский край.

Для проведения качественной кадастровой оценки объектов недвижимости земельных участков необходимо проведение мероприятий, направленных на создание универсальных методов проведения оценки, основанных на независимости, достоверности, эффективности итоговых результатов оценки.

В целом, при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости земельных участков можно обозначить ряд проблем, которые, так или иначе, влияют на обоснованность итоговых результатов оценки. Одной из основных проблем в области оценочной деятельности на территории Российской Федерации является получение достоверной информации об объектах оценки.

Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» лег в основу методических указаний о государственной кадастровой оценке «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [2].

Надо сказать, что принятие данных нормативно-правовых актов не в полной мере позволяет урегулировать возникающие спорные моменты при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости земельных участков и процедуры оспаривания ее результатов.

Объекты и методы исследования

Собственники объектов недвижимости земельных участков заинтересованы в определении обоснованной величины кадастровой стоимости своих объектов, и, соответственно, при возникновении проблем в этом направлении они могут решить эти вопросы в судебном порядке. И главной причиной обращения в специальные комиссии либо в суд является расхождение в величине кадастровой и рыночной стоимости.

Обладатель объекта недвижимости земельного участка, который ему принадлежит на праве собственности, может оформить заявление для пересмотра установленной кадастровой стоимости в соответствующую комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости земельных участков. Период подачи заявления определяется в зависимости от даты внесения в Единый госреестр недвижимости данных результатов и даты внесения в реестр результатов проведения оценки. Подачу заявления возможно проводить в течение пятилетнего интервала времени с даты внесения в ЕГРН оспариваемых результатов.

Очевидно, что кадастровая стоимость является результатом проведенной в соответствии с законодательством оценки стоимости недвижимости на конкретную дату, отраженной в государственном реестре и служит основой для формирования налогооблагаемой базы.

Наряду с кадастровой стоимостью в российской оценочной практике определяется и рыночная стоимость, которая, в свою очередь, представляет собой наиболее вероятную цену, по которой услуга или товар могут быть реализованы на открытом и конкурентном рынке, когда участники сделки действуют по своему усмотрению, обладают необходимым объемом информации, а на величину сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Надо отметить, что рыночная стоимость является одним из наиболее востребованных видов стоимости, определяемых при оценке объектов недвижимости и может служить для определения имущественного налога.

В рамках данной статьи важным представляется проведение сравнительного анализа кадастровой и рыночной стоимости. При проведении сравнения двух названных видов стоимости, необходимо за основу взять положения ФСО № 2 [3]. В данном документе отмечается, что рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена объекта недвижимости, а кадастровая стоимость, в свою очередь, установленная стоимость объекта. Далее следует отметить, что при определении кадастровой стоимости осуществляется процесс государственной кадастровой оценки, а в отношении рыночной стоимости процесс не указан.

Следующий элемент сравнения – объект оценки. При определении рыночной стоимости объект оценки отчуждается на дату оценки на открытом рынке при наличии конкурентного спроса, в то время, как кадастровая стоимость может быть определена для объектов недвижимости имеющих на соответствующем сегменте рынка, так и объектов, предложение которых ограничено или вообще не представлено.

Существенно различаются и методы проведения оценки объектов недвижимости. Для определения обоснованной величины рыночной стоимости в компетенции эксперта-оценщика находится задача по применению тех или иных методов оценки объектов недвижимости в соответствии с разработанными стандартами оценки. В то время как при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости применяется массовый метод оценки, основанный на определении стоимости, который направлен на группировку объектов оценки с аналогичными характеристиками, с применением математических методов моделирования. Но возможны ситуации оценки, когда не представляется возможным использование основного метода, тогда за основу принимается рыночная стоимость, рассчитанная в соответствии с законодательством в области оценочной деятельности Российской Феде-

рации с использованием индивидуальных методов.

Рассмотрим причины, вызывающие различия в величине рыночной и кадастровой стоимости. Для того чтобы эксперт-оценщик мог дать обоснованное заключение о величине рыночной или иной стоимости, ему необходимо иметь достоверную информацию об объекте оценки. Оценщики в большинстве случаев не обладают информацией в полном объеме, в результате чего весьма проблематично говорить об объективной и качественной оценке и определении соответствующего вида стоимости.

На достоверность результатов оценки оказывает влияние отсутствие или недостаток информации о совершаемых сделках с объектами недвижимости, а также слабая развитость земельного рынка в некоторых регионах Российской Федерации.

В свою очередь, применение методов массовой оценки и статистических методов при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости земельных участков не дает оснований для получения обоснованной величины стоимости объекта. Вместе с тем, составление отчетов об оценке объектов оценки не во всех ситуациях отвечает требованиям обоснованности и доказательственности.

Мероприятия, позволяющие определить кадастровую стоимость объектов недвижимости, представлены в методических указаниях о государственной кадастровой оценке «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [2].

На основании методических указаний о государственной кадастровой оценке для определения обоснованной величины кадастровой стоимости объекта недвижимости земельного участка, необходимо идентифицировать основные ценообразующие факторы, влияющие на итоговую стоимость, а также провести группировку объектов, относящихся к аналогичным сегментам. Важнейшей составляющей при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости является сбор достоверной информации и, на основе чего проводится их сегментация и формируется соответствующая модель оценки кадастровой

стоимости объекта недвижимости земельного участка.

В соответствии с методическими указаниями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости проводится анализ модели оценки, рассчитывается стоимость и осуществляется подготовка отчета об оценке объекта оценки.

Следует отметить, что кадастровая оценка объектов недвижимости включает в себя определенный набор мероприятий в административном и техническом секторе, который осуществляется с целью определения достоверной цены земельного участка на фиксированный момент времени.

В Федеральном законе «О государственной кадастровой оценке» [1]. Представлены основные этапы проведения кадастровой оценки. Регламентация определения кадастровой стоимости объектов недвижимости земельных участков включает в себя непосредственно подготовку решения о проведении кадастровой оценки, расчет кадастровой стоимости и формирование отчета оценки. Итоговым результатом определения кадастровой стоимости объектов недвижимости является их утверждение.

Реализация процедуры кадастровой оценки объектов недвижимости земельных участков, должна основываться на данных лесного, водного, земельного, градостроительного кадастра.

Следует подчеркнуть, что одной из важных проблем в области кадастровой оценки земельных участков является определение налогооблагаемой базы. В связи с этим довольно-таки часто юридические и физические лица принимают решение, связанное с оспариванием результатов проведения кадастровой оценки. Что, в свою очередь свидетельствует о том, что результаты кадастровой оценки недостоверны и имеют некоторые неточности, хотя эта процедура дает возможность сформировать ценностные характеристики земельного участка.

В свою очередь, размер налога на имущество определяется в зависимости от размера объекта недвижимости земельного участка. В этом случае наглядно прослеживаются некоторые нестыковки в нормативно-правовых документах в формулировках термина

«объекты недвижимого имущества». Так, в Федеральном стандарте оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» под объектами недвижимого имущества понимаются незастроенные и застроенные земельные участки [4].

В Гражданском кодексе Российской Федерации определены составляющие недвижимого имущества, которое включает в себя такие виды имущества как здания, земельные участки, сооружения, участки недр, воздушные суда, обособленные водные объекты и другие [5].

По поводу данной формулировки термина «недвижимое имущество» среди ученых и аналитиков постоянно возникают дискуссии и это является достаточно широким полем деятельности для законодательных органов в области оценочной деятельности.

Надо сказать, что оценка кадастровой стоимости объектов недвижимости земельных участков проводится в зависимости от его целевого назначения и разрешенного использования. И здесь существенным представляется рассмотрение данных характеристик и их влияние на величину кадастровой стоимости земельного участка.

Целевое назначение земельного участка, как одна из важных характеристик объекта, направлено на распределение земельных участков по категориям. Целевое назначение земельного участка, так или иначе, предполагает установку разрешенного использования объекта и его юридический статус. Установление целевого назначения особенно актуально для земель поселений при рассмотрении возможности проведения различного рода строительных работ.

В соответствии с законодательством РФ и Земельным кодексом РФ [6] выделяется 7 категорий земельных участков. Для каждой категории, соответственно, определены конкретные виды использования и ограничения на осуществление тех или иных видов деятельности.

Также одной из основополагающих характеристик земельного участка является его разрешенное использование. Надо отметить, что разрешенное использование земельного участка

в большей степени касается вопросов возведения строительных объектов. Вид разрешенного использования земельного участка существенным образом влияет на итоговый результат при определении кадастровой стоимости. А также позволяет произвести расчет величины платежей в бюджет, которые необходимо осуществлять при проведении реконструкции строительных объектов, при предоставлении льготного режима налогообложения. Немаловажное значение играет вид разрешенного использования объекта недвижимости земельного участка при расчете величины арендной ставки, либо ставки земельного налога для конкретного земельного участка.

Следует сказать, что целевое назначение земельного участка регламентируется Земельным кодексом РФ [6], а также нормативно-правовыми актами, издаваемыми субъектами Российской Федерации.

Результаты и их обсуждение

При проведении кадастровой оценки объектов недвижимости можно выделить проблему, связанную со сложностью сбора достоверной информации в населенных пунктах Российской Федерации, что, в свою очередь, отражается на результатах проведения кадастровой оценки. Низкий качественный уровень исходной информации об объекте оценки не дает оснований для получения обоснованной величины кадастровой стоимости.

В рамках данной статьи рассмотрим проведение кадастровой оценки объектов недвижимости на примере Хабаровского края. По данным Росреестра в Хабаровском крае завершены работы по государственной кадастровой оценке всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) земельных участков всех категорий земель, проведенные в 2023 году [7].

Актуализация кадастровой оценки земель проводилась в соответствии с нормативно-правовыми актами, в частности, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [8]. В соответствии Земельным [6] и Налоговым кодексами кадастровая стоимость является налоговой базой для исчисления земельного и других имущественных налогов.

По данным государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Хабаровского края составляет 78763, 3 тыс. га. В таблице 1 показано распределение земель по категориям в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации [7].

Распределение земель в Хабаровском крае по категориям показано на рисунке 1, в соответствии с данными, полученными при проведении кадастровой оценки.

По данным рисунка 1 следует отметить, что в Хабаровском крае наибольший удельный вес занимают земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда.

Таблица 1

Распределение земельных участков в Хабаровском крае по категориям

№ п/п	Категория земель	Занимаемая площадь, тыс. га
1	Земли сельскохозяйственного назначения	241, 9
№ п/п	Категория земель	Занимаемая площадь, тыс. га
2	Земли населенных пунктов	421,5
3	Земли промышленности	270,3
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	1 648,4
5	Земли лесного фонда	73706,5
6	Земли водного фонда	959,4
7	Земли запаса	1 357,6

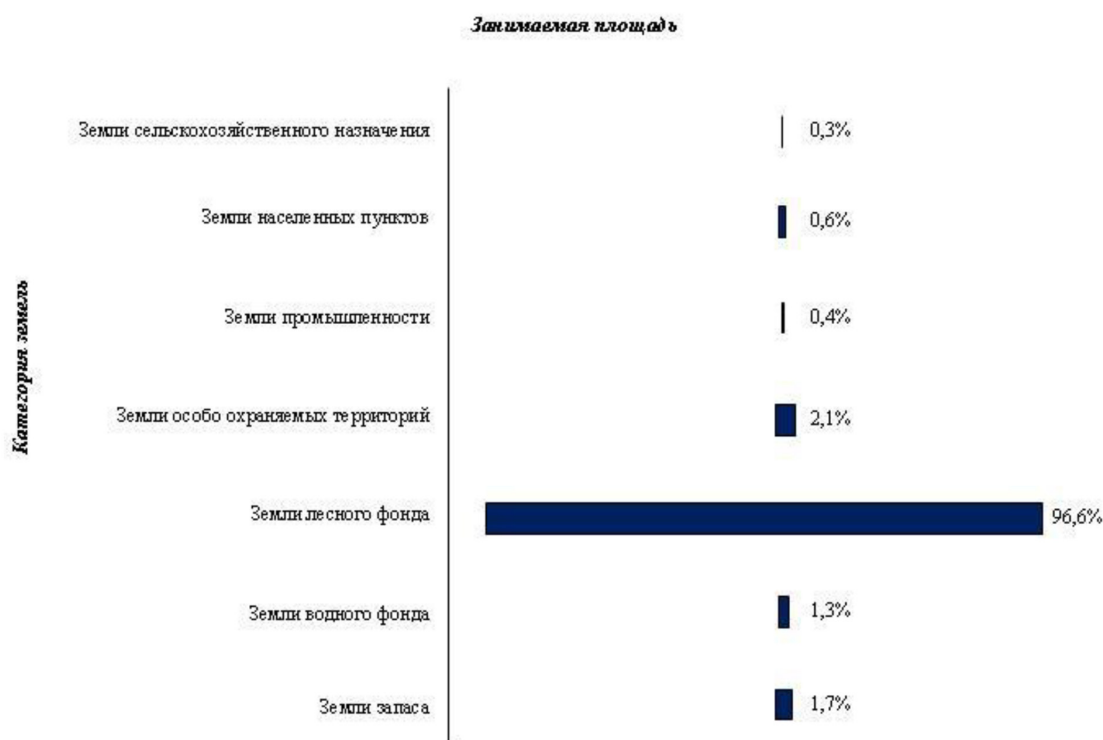


Рис. 1. Земельный фонд Хабаровского края

Таблица 2

Информация о заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Хабаровского края за 7 месяцев

Год	Количество протоколов заседания комиссии
2020	27
2021	10
2022	70
2023	54

Важно подчеркнуть, что в результате проведения оценки объектов недвижимости кадастровая стоимость не в полной мере соответствует реальному состоянию оцениваемого объекта. В связи с этим наблюдается тенденция, направленная на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В таблице 2 представлены данные заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Хабаровского края с 2020 по 2023 год [7].

По данным таблицы 2 можно сказать, что с 2022 года наблюдается существенное увеличение спорных вопросов по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости земельных участков.

Следует подчеркнуть, что определение величины рыночной и кадастровой стоимости осуществляется с использованием идентичной рыночной информации. Отличие в величине стоимости состоит в расчете погрешности в отношении тех или иных объектов недвижимости, по которым в имеющейся базе государственного кадастра недвижи-

мости применена информация, используемая в соответствии с требованиями законодательства.

Величина рыночной стоимости дает более достоверный результат, так как определяется индивидуальным методом и позволяет идентифицировать все факторы, оказывающие влияние на конечный итог. Вместе с тем, расчет кадастровой стоимости производится методом массовой оценки, и, соответственно, дает большую погрешность.

В результатах проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости земельных участков заинтересованы все владельцы объектов, так как она составляет основу экономических потребностей собственников. Вместе с тем, кадастровая стоимость позволяет произвести расчет арендных платежей при эксплуатации объектов недвижимости земельных участков.

Выводы

Таким образом, проведенная оценка объектов недвижимости земельных участков важна и необходима, так как создает основу для дальнейшего эффективного экономического развития региона и будет способствовать более качественному проведению кадастровой оценки. Так или иначе, проведение

кадастровой оценки объектов недвижимости обеспечит дальнейшее совершенствование процедуры, направленной на урегулирование проблем в сфере разрешения споров относительно величины кадастровой стоимости.

Следует отметить, что актуализация и развитие механизмов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости представляет собой мощный стимул для совершенствования земельных отношений, реализации современных методов по формированию обоснованной величины арендной платы при эксплуатации объектов недвижимости земельных участков. Качественная кадастровая оценка объектов недвижимости также позволит совершенствовать методики для формирования базовых ставок земельного налога.

Одним из важных направлений по усовершенствованию проведения кадастровой оценки можно назвать дальнейшее исследование проблем по несовпадению кадастровой и рыночной стоимости, позволяющие осуществлять своевременный контроль в области земельных отношений и проведения процедур, направленных на разрешение споров по установлению обоснованной величины кадастровой стоимости.

Библиографический список

1. О государственной кадастровой оценке: федер. закон: принят 22 июня 2016 г. № 237-ФЗ (с изменениями от 19 декабря 2022 г.).
2. Приказ «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» от 12 мая 2017 года: [утверждены приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 года. № 226 (в ред. Приказов Минэкономразвития Российской Федерации от 0908.2018 г. № 419, от 09.09.2019 года № 548)].
3. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2): приказ [утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 г. № 255].
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО № 4): приказ [утвержден приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 года. № 508].
5. Гражданский кодекс Российской Федерации: приказ [утвержден 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года].
6. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон: [принят 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2020 г., с изм. и доп.), вступил в силу с 28.08.2020 г.].
7. Росреестр по Хабаровскому краю. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.ru> (дата обращения 22.12.2023).
8. Об оценочной деятельности: федер. закон: [принят 16 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями от 31 июля 2020 г.)].