

**Журавлева Вероника Петровна**

студентка

**Черкашина Татьяна Алексеевна**

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Ростовский государственный

экономический университет (РИНХ)»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

## **АКТУАЛЬНОСТЬ ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РОССИИ**

***Аннотация:** в научной статье рассмотрены актуальные вопросы, затрагивающие проведение государственной кадастровой оценки, определение кадастровой стоимости земельных участков. Необходимость рассмотрения данной проблемы связана с влиянием результатов кадастровой оценки на налогообложение, а, следовательно, и с влиянием на экономику страны. Кроме того, в работе раскрыта динамика изменения величины кадастровой стоимости в России, а также выявлена необходимость решения проблем государственной кадастровой оценки земельных участков.*

***Ключевые слова:** государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, земельные участки.*

В условиях современной рыночной системы вопрос проведения государственной кадастровой оценки земельных участков в России является актуальным. Согласно законодательным изменениям, которые были внесены в Налоговый кодекс в 2015 году, кадастровая стоимость объектов недвижимости была обозначена как налогооблагаемая база. При этом был определен переходный период, в рамках которого будет осуществлен перерасчет налоговых сумм в соответствии с величиной кадастровой стоимости к 2020 году [2].

Проведя анализ результатов кадастровой оценки с 2009 г. по 2017 г., необходимо отметить, что наблюдается рост кадастровой стоимости объектов недвижимости, а в отдельных случаях, она даже выше рыночной стоимости, что

создает налоговую нагрузку. Поскольку для предприятий уплата налогов, которые определены исходя из необоснованной кадастровой стоимости, оборачивается тратой денежных средств, которые могли быть использованы на их рост, а для домохозяйств – социально несправедливое налогообложение.

На рис. 1 отображена динамика величины кадастровой стоимости земельных участков на примере города Ростов-на-Дону. Согласно представленным данным за период 2009–2017 гг. прослеживается явная тенденция роста стоимости (см. рис. 1).

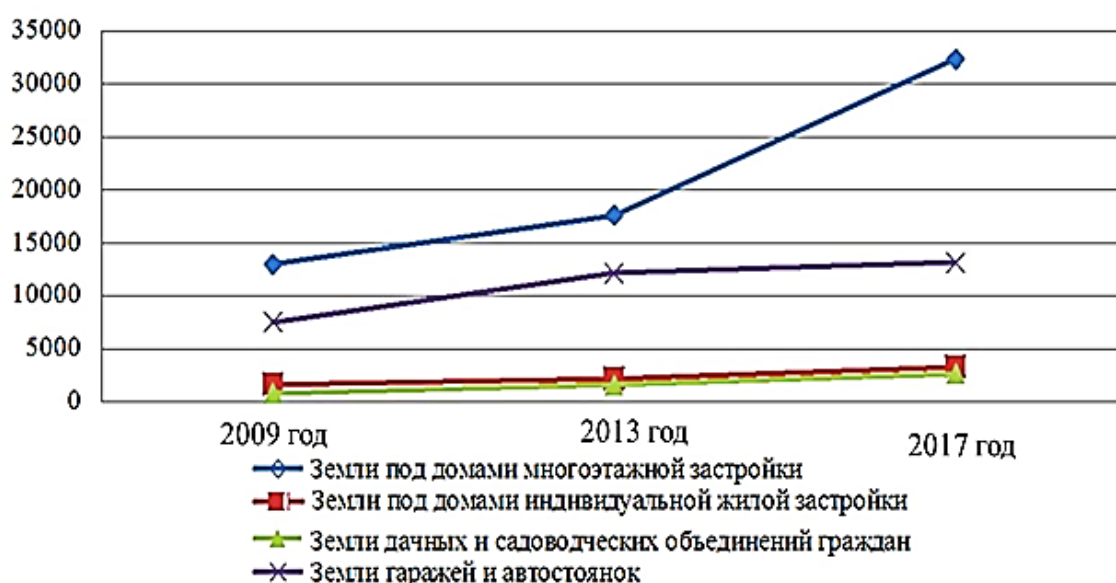


Рис. 1 Динамика кадастровой стоимости земельных участков в г. Ростове-на-Дону за 2009–2017 гг., в руб. за квадратный метр

Переход к кадастровому налогообложению оказался для физических лиц весьма сложным, о чем говорит увеличение числа споров о результатах кадастровой оценки (см. рис. 2) [3].



Рис. 2. Динамика изменения числа споров о значениях кадастровой стоимости земельных участков за 2010–2017 гг.

На сегодняшний день кадастровую стоимость определяют частные оценочные компании, это в свою очередь, вызывает различия в выборе методов определения стоимости, а, следовательно, приводит к расхождению стоимости объектов, расположенных рядом, в десятки раз. В связи с этим была рассмотрена инициатива по поводу передачи бюджетным государственным учреждениям полномочий, связанных с определением кадастровой стоимости.

Как уже упоминалось выше, количество споров о кадастровой оценке растет. По данным Росреестра число полученных заявлений о пересмотре величины кадастровой стоимости с 2016 до 2017 г увеличилось в два раза, т.е. до 11 тысяч споров (см. рис. 3). В 2017 году в большинстве случаев (58%) споры (оспаривание кадастровой оценки, определение рыночной стоимости) были разрешены в пользу заявителя, а кадастровая стоимость объектов снизилась на 27%. В связи с чем налоговые сборы в муниципальные бюджеты снизились на 24,5 млрд руб. [1].



Рис. 3 Оспаривание кадастровой стоимости в Комиссиях и судах

Исходя из приведенных данных, актуальность вопросов, затрагивающих кадастровую оценку земельных участков, очевидна, а, следовательно, точность и достоверность результатов оценки выступает одной из важных задач, которую государство призвано решить. Некорректность результатов проведения кадастровой оценки в России вызвана рядом причин, которые выделены государственными органами, а также оценщиками, которые являются участниками Комиссий по оспариванию кадастровой стоимости.

В ежегодном докладе Росреестра об итогах деятельности были определены проблемы, которые влияют на качество кадастровой оценки (см. рис. 4) [1].

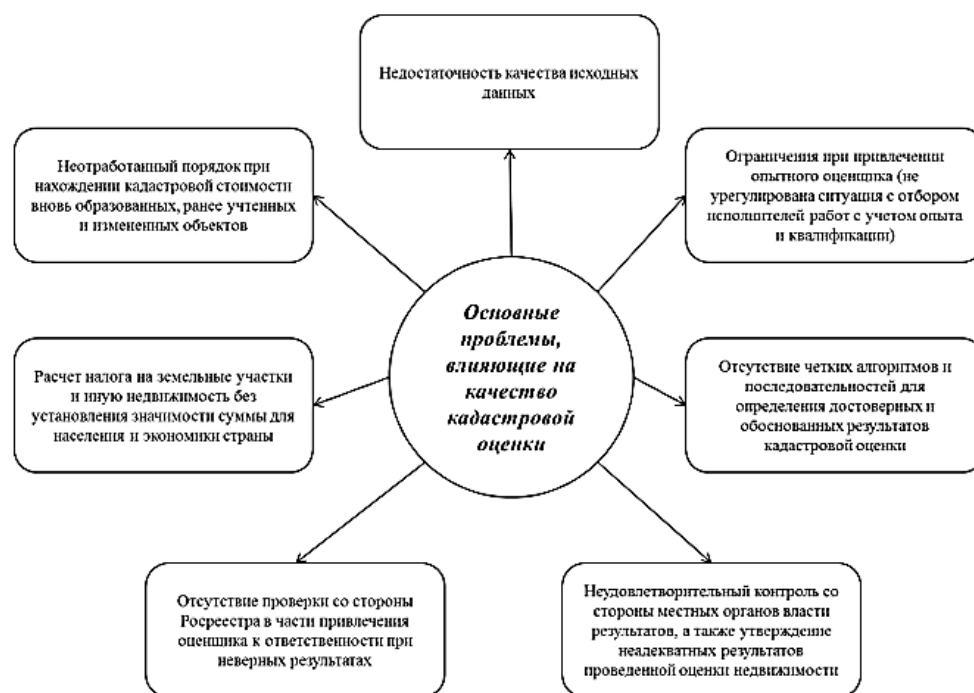


Рис. 4. Проблемы, влияющие на качество кадастровой оценки

Для того чтобы решить названные проблемы, Росреестр предложил следующие меры [4]:

- 1) использовать топографические основы кадастра;
- 2) проводить отбор специалистов, выполняющих оценочные работы, на конкурсной основе;
- 3) разработать и утвердить методики оценки;
- 4) предоставить возможность оспаривать кадастровый отчет до его утверждения;
- 5) ввести дисквалификацию от работ по кадастровой оценке;
- 6) применять анализ социальных и экономических последствий;
- 7) переработать порядок, утвержденный Минэкономразвития России.

Таким образом, решение проблем кадастровой оценки недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) возможно при взаимодействии государства и оценочного сообщества; повышении требований к уровню образования специалистов, проводивших кадастровую оценку.

### ***Список литературы***

1. Итоговый доклад «Итоги деятельности за 2017 год, задачи на 2018год» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://rosreestr.ru/upload/iblock/5ef/buklet-rr-v-tsifrah-2017\\_itog.pdf](https://rosreestr.ru/upload/iblock/5ef/buklet-rr-v-tsifrah-2017_itog.pdf) (дата обращения: 06.04.2018).
2. Ламерт Д.А. Особенности проведения кадастровой оценки земельных участков в России // ИнтерЭкспо Гео – Сибирь. – 2014. – №3. – С. 157–165.
3. Кухарук Н.С. Актуализация результатов кадастровой оценки земель населённых пунктов / Н.С. Кухарук, А.М. Митряйкина // Научные ведомости БГУ. – Т. 17. – 2013. – №20. – С. 151–162.
4. Ширшикова Л.А. К вопросу о государственной кадастровой оценке земельных участков: недостатки и пути решения / Л.А. Ширшикова, Д.А. Ефанова // Молодой ученый. – 2015. – №21. – С. 512–516 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/101/22880/> (дата обращения: 05.04.2018).
5. Черкашина Т.А. Кадастровая стоимость недвижимости для целей налогообложения / Т.А. Черкашина, Е.С. Захарченко / Финансовое образование в течение всей жизни – основа инновационного развития России: Сборник материалов конференции. – Ростов н/Д: Изд-во РГЭУ (РИНХ), 2010. – С. 276–279.