(cc) BY

Юдин Александр Иванович
студент
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»
г. Старый Оскол, Белгородская область

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

***Аннотация**: в статье рассмотрены вопросы определения кадастровой оценки недвижимости. Использованы общенаучный и монографический методы.*

***Ключевые слова**: кадастровая оценка, кадастровая стоимость, рыночная стоимость.*

Одной из важных и значимых задач в настоящее время является проведение государственной кадастровой оценки, поскольку итоги проведения оценочных работ имеют важное значение как для общества, так и для государства.

Причиной этого является в тот факт, что в 2015 году в Налоговом кодексе в законную силу вступили изменения, которые скорректировали налогооблагаемую базу. Теперь вместо инвентаризационной стоимости объектов недвижимости в качестве налогооблагаемой базы выступает кадастровая стоимость объектов недвижимости.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется на основании Федерального закона №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [1]. Данный закон регулирует процесс оценки недвижимого имущества, начиная от подготовки к её проведению, вплоть до внесения полученных данных кадастровой оценки в Единый государственный реестр недвижимости.

По мнению Поповой О.О. и Жоровой В.И., важную роль в формировании бюджетов городов играет имущественный налог, который устанавливается исходя из кадастровой стоимости недвижимости [3].

Кадастровая стоимость – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, которая должна быть

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

определена методами массовой оценки. Массовая оценка подразумевает под собой процедуру установления стоимости группы подобных объектов недвижимого имущества, с использованием открытых рыночных данных и статистического тестирования, на конкретную дату.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства, то есть когда:

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют каждая в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платёж за объект оценки предполагается в денежной форме.

Определение кадастровой стоимости часто погрешностями, поскольку в основу определения стоимости недвижимого имущества входит массовая оценка, которая имеет существенные недостатки.

Вследствие этого результат данных оценок может разниться в отношении одного и того же земельного участка, поскольку подход к определению стоимости различен. Как правило, в результате оценки кадастровая стоимость недвижимого имущества превышает её рыночную стоимость, иногда даже многократно. Это основополагающая причина, в результате которой владельцы недвижимого участка, вынуждены предпринимать действия по оспариванию итоги «неправильной» кадастровой оценки в специальных комиссиях и суде.

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

В результате решений по исковым заявлениям, которые поступили в суд в период с 01.01.2021 г. по 31.03.2021 г., уменьшение суммарной величины кадастровой стоимости для объектов недвижимости на 31.03.2021 г. составило 10,14 млрд. руб., что в процентном соотношении представляет собой колоссальные 51%. В итоге:

1) суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания – около 20,066 млрд. руб.;

2) после оспаривания – около 9,925 млн. руб [4].

Анализ практики оспаривания кадастровой стоимости показал, что объективно результаты кадастровой оценки не всегда соответствуют рыночным данным [2].

Совершенствование государственного учёта недвижимости – крайне важный процесс в нашей стране, поскольку государственный учёт является экономической функцией государства. Эта сфера является одной из фундаментальных, так как обеспечение прав на землю и их гарантия являются мощным источником экономического развития государства.

Для исправления ситуации с неправильным определением кадастровой стоимости и в целях совершенствования системы оценивания кадастровой стоимости, необходимо, на наш взгляд, принять следующие меры:

1) нормативные документы по выполнению процедуры кадастровой оценки должны быть абсолютно прозрачные и чёткие;

2) необходимо кардинально переработать существующие методы определения кадастровой стоимости, поскольку она очень разнится с рыночной стоимостью. Массовая оценка абсолютно не подходит для определения кадастровой стоимости;

3) оценщики должны быть независимы и защищены законодательством РФ от тех или иных финансовых интересов, которые могут негативно сказаться на кадастровой оценке объекта недвижимости.

Content is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Список литературы

1) Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021) // Консультант Плюс: справочная правовая система [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/

2) Консетова В.В. Адекватность кадастровой оценки рыночным реалиям / В.В. Консетова // Российский оценщик. – 2015. – №2. – С. 108–112.

3) Попова О.О. Проблемы кадастровой оценки как основы налогообложения недвижимости / О.О. Попова, В.И. Жорова // Московский экономический журнал. – 2019. – №5. – С. 35–40.

4) Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах [Электронный ресурс]: // https://rosreestr.gov.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov-/ (дата обращения: 08.05.2021).

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)