

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА В РОССИИ

к.э.н., доц. Гончаренко Т.В.

Белгород, Россия

Белгородский государственный национальный исследовательский университет

Аннотация: изложены результаты исследования современной практики и теоретических подходов к проблеме кадастровой оценки: рассматриваются вопросы по совершенствованию методики кадастровой оценки имущества, оценивается сложившаяся ситуация в условиях изменения законодательства; сделаны выводы и прогнозы возможного развития в области оценочной деятельности.

Ключевые слова: кадастр, земли рекреационного назначения, кадастровая оценка, при-родные ресурсы

ISSUES OF ASSESSMENT CADASTRAL VALUE PROPERTY IN RUSSIA

C.e.s, A.P. Goncharenko T.V.

Belgorod, Russia

Belgorod State National Research University

Abstract: the results of research of the study and practice of contemporary theoretical approaches to the problem of inventory valuation: the questions of improvement of methodology of cadastral value of the property is assessed the current situation in terms of changes in legislation; conclusions, and forecasts of possible development in the field of valuation activities.

Keywords: inventory, recreational land, cadastral valuation of natural resources.

Развитие методологических основ кадастровой оценки закрепляется в опубликованном Приказе Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими с 29 сентября 2015 года силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894). Законопроект «О государственной кадастровой оценке» Минэкономразвития разместило на портале regulation.gov.ru в начале августа. Его общественное обсуждение должно закончиться 12 октября. Целью проекта заявлены «развитие института «государственных кадастровых оценщиков» (сейчас оценку проводят частные оценщики), а также устранение недостатков существующей системы.

Данный приказ признает утратившими силу ФСО №1-3 от 2007 г. В соответствии с приказами №297, №298, №299, №326, №327, №328, №385, опубликованный приказ №467 признает вступившими в силу следующие федеральные стандарты оценки при составлении отчетов об оценке [2]:

«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

«Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

«Оценка бизнеса (ФСО № 8)»;

«Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;

«Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»;

«Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

Минэкономразвития разработало законопроект, который кардинально меняет существующий порядок проведения государственной кадастровой оценки. Проект федерального закона «О государственной кадастровой оценке», который сейчас проходит общественную экспертизу, полностью меняет порядок ее проведения.

Сейчас порядок проведения государственной кадастровой оценки установлен Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ. В соответствии с действующим законодательством кадастровую оценку по заказу государства осуществляют независимые оценщики, которые отбираются на конкурсной основе [1]. При этом исполнитель обязан застраховать свою ответственность за причинение вреда имуществу в результате осуществления своей деятельности. По итогам проведения кадастровой оценки исполнитель должен обеспечить проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Основные этапы регулирования кадастровой оценки: В 1999 году правительство приняло постановление «О государственной кадастровой оценке земель», положившее начало государственной кадастровой оценке всех категорий земель в России. Первый тур оценки проведен в период 2000–2005 годов. С 2006 года введена новая система налогообложения от кадастровой стоимости. В 2010 году завершился второй тур государственной кадастровой оценки земель. С 2010 по 2012 год проведены работы по государственной оценке объектов капитального строительства. В 2010 году были приняты поправки в закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», обеспечившие внедрение института независимых оценщиков. На сегодняшний день все нормы этого закона в полной мере не реализованы [3]. Например, до сих пор отсутствует приказ о порядке формирования комиссий по рассмотрению споров о ка-

дастровой оценке. В 2014 году по инициативе бизнеса в законодательство были приняты поправки, которые увеличили периодичность оценки до одного раза в три года, а в городах федерального значения – до одного раза в два года. Весной 2015 года Минэкономразвития начало разработку единого порядка оценки земли и зданий. В августе 2015 года министерство опубликовало для общественного обсуждения новый проект закона «О государственной кадастровой оценке».

Новый законопроект полностью исключает из процесса кадастровой оценки независимых оценщиков. В соответствии с предлагаемым порядком заказчик, в лице субъекта РФ, передает полномочия по проведению кадастровой оценки бюджетной организации, учредителем которой он сам и является. Фактически заказчик имеет полный контроль над исполнителем, что нарушает принцип независимости оценщика.

При этом в законопроекте отсутствуют какие-либо указания на наличие специального образования в области оценочной деятельности у сотрудников этого бюджетного учреждения. Исключены положения о необходимости исполнителя страховать свою ответственность, не требуется проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости.

Отдельную тревогу вызывают предлагаемые изменения порядка формирования комиссий по оспариванию установленной кадастровой стоимости [4]. Законодатель предлагает полностью убрать из комиссии представителей предпринимательского сообщества и независимых оценщиков, которые в данный момент составляют до половины комиссии. Такая ситуация будет служить интересам бюджета.

При этом предложенная реформа не решает главную проблему – качество кадастровой оценки, которое страдает в основном в результате неполных, а зачастую недостоверных сведений об объектах недвижимости в государственном кадастре недвижимости. Из 67,5 млн земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, лишь 35,6 млн земельных участков (52%) имеют сведения о границах (точные сведения о местоположении). Как следствие, различие в точности описания местоположения объектов недвижимости может существенно влиять на изменения кадастровой стоимости. Качество сведений об учетных характеристиках объектов недвижимости также не позволяет с должной точностью и достоверностью определять кадастровую стоимость.

Кадастровая оценка важна потому, что от нее считаются налоги. Если пренебречь множеством льгот и исключений, можно сказать, что с кадастровой стоимости взимается земельный налог по всей стране, налог на имущество юридических лиц – в 34 регионах, налог на имущество физических лиц – в 28 регионах. Сегодня баланс между интересами регионов и бизнеса, то есть между максимальной и минимальной величиной собираемых налогов обеспечивается экспертизой отчета оценщика в саморегулируемой организации и механизмом оспаривания кадастровой стоимости.

По статистике Росреестра, за 2013 год суды в 67% случаев удовлетворяли требования налогоплательщиков о снижении кадастровой стоимости. «Это говорит о том, что изменения идут, экономически обоснованная стоимость формируется. Согласно закону «Об оценочной деятельности», массовая оценка недвижимости проводится не реже, чем раз в пять лет, но не чаще, чем раз в два года в городах федерального значения и раз в три года в остальных населенных пунктах. Заказчиками оценки выступают муниципалитеты. Практика показывает, что количество заявлений о пересмотре кадастровой стоимости земли и недвижимости по данным Росреестра последние годы только увеличивается (рис. 1).

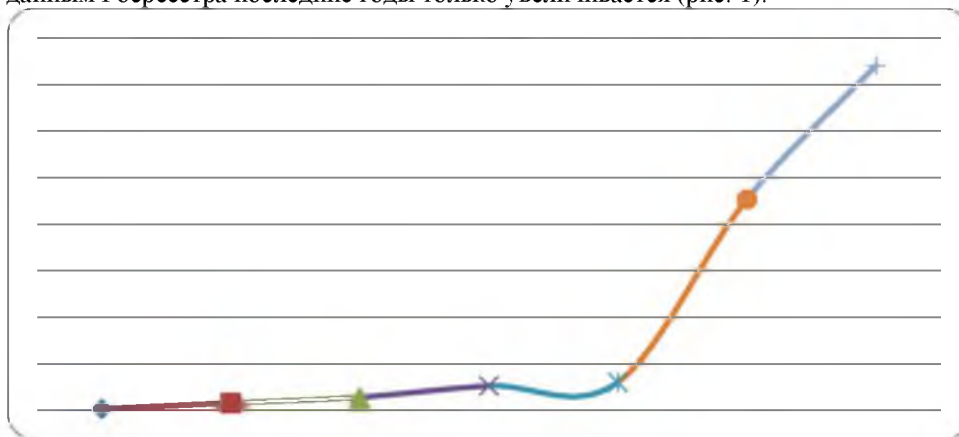


Рис. 1. Динамика поданных заявлений о пересмотре кадастровой стоимости земли и недвижимости [5]

Сейчас кадастровую оценку проводят независимые оценщики, а проект Минэкономразвития передает полномочия по проведению кадастровой оценки бюджетной организации, получая полный контроль над исполнителем. Ключевой проблемой оценки в настоящее время остаётся качество описания объектов и земельных участков. Поэтому для получения адекватной кадастровой стоимости необходимо выработать механизм описания самого объекта налогообложения – земельного участка или помещения. Обсуждаемый законопроект о государственной кадастровой оценке разработан по поручению правительства и рассчитан на повышение ее качества и на то, что вся информация будет собрана в одном месте, что позволит разработать общую методику на федеральном уровне, чтобы избежать злоупотреблений.

В большинстве случаев комиссии выносят решения в пользу заявителей. Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости не являются структурными подразделениями Росреестра. Основные задачи, решаемые комиссиями: снижение нагрузки на суды, путём пересмотра наименее спорных и наиболее очевидных заявлений и возможность быстрого решения вопроса для правообладателей по сравнению с процессом судебного оспаривания. Изменение суммарной кадастровой стоимости объектов недвижимости после рассмотрения споров об оценке комиссиями по спорам представлено на рисунке 2.

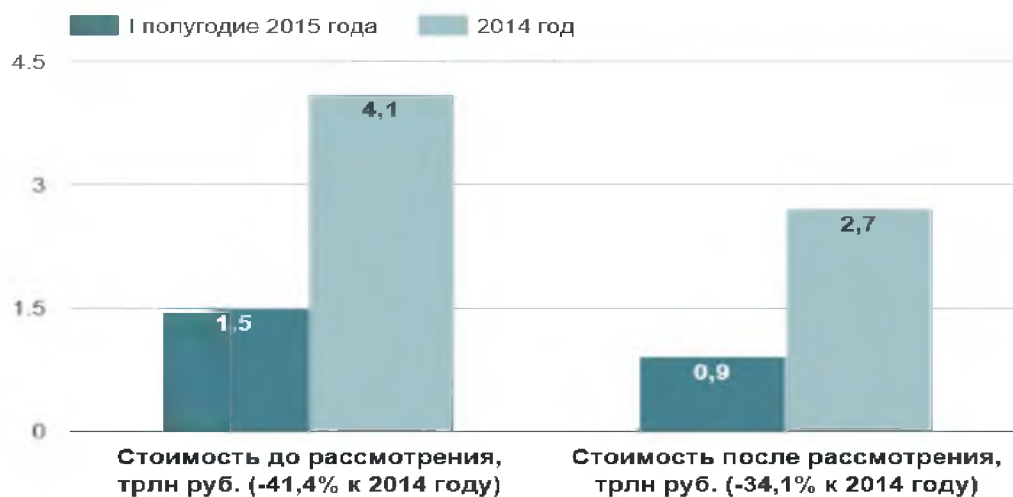


Рис. 2. Изменение суммарной кадастровой стоимости объектов недвижимости после рассмотрения споров об оценке комиссиями по спорам [5]

Новый законопроект предполагает, что все будет в руках государственные структур, которые и разработают единые стандарты и будет все контролировать. Сейчас методические указания по оценке утверждают Минэкономразвития и Росреестр, но они определяют только общие требования к оценке – оценщик все равно опирается на свои конкретные подходы.

Таким образом, предложенная реформа имеет право на жизнь, но она требует очень серьезной подготовительной работы и обсуждения с экспертным сообществом.

Литература

1. Федеральный закон Российской Федерации N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года Об оценочной деятельности в Российской Федерации.
2. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими с 29 сентября 2015 года силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации»
3. Павленко, Н.Е. Эквивалентные соотношения отраслей в системе налогообложения требуют совершенствования [Текст] / Н.Е.Павленко // АПК: Экономика, управление. – 2011. – № 3. – С. 59-63.
4. Сапожников, П.М. Методология создания информационного ресурса для целей оценки, контроля и мониторинга состояния земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: / П.М.Сапожников, В.С. Столбовой // Имущественные отношения в РФ. – 2012. – № 10 (133).
5. Итого деятельности Росреестра за 2014 год. <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/gosudarstvennaya-kadastrovaya-otsenka/>

УДК 351.755

ТЕНДЕНЦИИ ИЗУЧЕНИЯ УРОВНЯ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

*Д.э.н., профессор Доскалиева Б.Б
г. Караганда*

Карагандинский экономический университет Казпотребсоюза

Аннотация: В статье рассмотрены концептуальные основы современных методов исследования уровня жизни домохозяйства на базе его доходов и потребительских расходов. Авторами обобщены недостатки методов и рассмотрена их реализация в практике государственного регулирования развитых стран. Это позволило определить применяемые методики исследования доходов малообеспеченных домохозяйств, обращающихся за социальной помощью. Для Казахстана характерно промежуточное положение, когда применяется ряд принципов из практики развитых стран мира. Это говорит о необходимости совершенствования