

Министерство науки и высшего образования РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

В.В. Лазарева, Л.М. Гунько

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ПРИМЕНЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ
ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

*Учебно-методическое пособие предназначено
для обучающихся по направлению подготовки
38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»*

Благовещенск 2022

УДК 332.62
ББК 65.05
Л 17

*Рекомендовано
ученым советом университета*

Рецензент:

А.В. Плешивцев – канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры экономической теории и государственного управления Амурского государственного университета.

Л 17 Лазарева В.В., Гунько Л.М.,

Практическое применение кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения [Электронный ресурс]: учебно-методическое пособие для студентов направления подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление» / Авт.-сост. В.В. Лазарева, Л.М. Гунько. – Благовещенск: Амурский государственный университет, 2022. – 87 с.

Учебно-методическое пособие предназначено для бакалавров очной формы обучения по направлению подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление». В учебно-методическом пособии рассматриваются теоретико-методические и правовые основы применения кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения. Наряду с теоретическим материалом учебно-методическое пособие содержит эмпирический материал, перечень ключевых понятий и контрольных вопросов, что позволит обучающимся обобщить, повторить и закрепить изученный материал.

В авторской редакции

© Лазарева В.В., Гунько Л.М., 2022
© Амурский государственный университет, 2022

Оглавление	
ВВЕДЕНИЕ	4
1.1 Недвижимое имущество как объект государственной кадастровой оценки	6
1.2 Институт государственной кадастровой оценки объектов недвижимости	11
1.3 Понятие, особенности и цель проведения кадастровой оценки объектов недвижимости	12
1.4 Нормативно-правовое регулирование отношений, возникающих при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости	15
1.5 Механизм определения кадастровой стоимости объектов недвижимости	20
ГЛАВА 2. ПРАКТИЧЕСКОЕ ПРИМЕНЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛАЖЕНИЯ (НА ПРИМЕРЕ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ).....	28
2.1 Результаты кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Амурской области.....	28
2.1.1 Кадастровая оценка 2012 года	28
2.1.2 Кадастровая оценка 2016 года	28
2.1.3. Кадастровая оценка 2021 года	33
2.2 Применение сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения	54
2.3 Практика пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.....	61
ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ	69
3.1 Анализ проблем применения кадастровой стоимости для целей налогообложения	69
3.2 Направления совершенствования процессов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости	72
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	78
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	80

ВВЕДЕНИЕ

Тема практического применения кадастровой стоимости очень актуальна. Результаты государственной кадастровой оценки являются основой для исчисления налогов (земельный налог, налог на имущество физических лиц и налог на имущество юридических лиц), арендной платы и выкупной стоимости. Соответственно кадастровая стоимость должна быть определена максимально качественно и обоснованно, чтобы удовлетворять экономическим интересам правообладателей.

Существующая методика проведения кадастровой оценки объектов недвижимости постоянно совершенствуется, тем не менее, имеются случаи, когда величина кадастровой стоимости объектов недвижимости выше его рыночной стоимости. Эти расхождения обусловлены различием в подходах оценки, используемых в массовой оценке кадастровой стоимости объектов недвижимости и индивидуальной оценке рыночной стоимости тех же самых объектов.

Кадастровая стоимость – один из главных элементов налоговой системы. Методика определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, установленная действующим законодательством, требует постоянного совершенствования для исключения случаев определения необоснованной стоимости. В последнее время теме качества кадастровой оценки уделяется особое внимание органов власти, поскольку вопросы, связанные с совершенствованием методики кадастровой оценки, являются определяющими при установлении социально-справедливой налоговой системы.

Целью учебно-методического пособия «Практическое применение кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения» является формирование целостного представления о теоретико-методических и правовых основах осуществления кадастровой оценки, применения кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения.

Учебно-методическое пособие охватывает разделы, предусмотренные рабочей программой дисциплин «Региональная экономика и управление» и «Управление государственным и муниципальным имуществом», что позволяет эффективно использовать пособие в учебном процессе и дает возможность выстраивания педагогического процесса с учетом уровня предварительной подготовки обучающихся.

Учебное пособие ориентировано в первую очередь на студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление». Однако оно будет полезным для преподавателей, специалистов и всех интересующихся содержанием и особенностями кадастровой оценки объектов недвижимости и применения кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения.

В первой главе раскрыты основные понятия, такие как «кадастровая оценка», «кадастровая стоимость», «недвижимое имущество». Рассмотрен процесс формирования института государственной кадастровой оценки на территории РФ. Раскрыта цель и особенности проведения государственной кадастро-

вой оценки. Рассмотрена нормативно-правовая база, регламентирующая проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Рассмотрен механизм определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Во второй главе с использованием эмпирического материала представлен обзор практического применения кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения. В качестве полигона исследования выбрана Амурская область, выбранная в 2012 году в числе ряда «пилотных» территорий, на которых была проведена массовая кадастровая оценка объектов капитального строительства, заказчиком которой выступила Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

В третьей главе речь идет о проблемах применения кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения. Авторами предложен ряд мероприятий, направленных на совершенствование процессов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Наряду с теоретическим материалом учебно-методическое пособие содержит эмпирический материал, перечень ключевых понятий и контрольных вопросов, что позволит обучающимся обобщить, повторить и закрепить изученный материал.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРИМЕНЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛАЖЕНИЯ

1.1 Недвижимое имущество как объект государственной кадастровой оценки

В ст. 130 главы 6 ГК РФ как такового понятия недвижимости не приведено. В ней лишь говорится, что недвижимым является имущество, перемещение которого без **несоразмерного ущерба**¹ его назначению невозможно. Поэтому, отличительной особенностью объектов недвижимости является их неразрывная связь с землей, что предполагает ее значительную стоимость (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве объектов недвижимости). Вне связи с земельными участками объекты недвижимости теряют обычное назначение и понижаются в цене (не рассматриваются в качестве объектов недвижимости деревья, выращиваемые в специальных питомниках, или дома, предназначенные под снос)².

Согласно статьям 130 и 132 Гражданского кодекса РФ к недвижимости относятся:

1) отдельные объекты (ст. 130 ГК РФ): «земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства; подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания; жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

2) сложные объекты (ст. 132 ГК РФ). Сюда относят предприятие как имущественный комплекс, включающий в себя: «здания и сооружения, земельные участки, оборудование и инвентарь, сырье, долги, права на товарный знак, бренд, продукцию предприятия, его работы и услуги, а также другие исключительные права. Предприятия как имущественные комплексы, как правило, создаются не на определенный срок, а на бессрочный период»³.

Критерии отнесения объекта к недвижимому имуществу представлены на *рис. 1*⁴.

¹ По мнению экспертного сообщества, под соразмерным ущербом назначению объектов при перемещении следует понимать невозможность использования объекта по целевому назначению, а также существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности.

² Асаул, А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. СПб.: Питер, 2013. С. 21-22.

³ Об утверждении Гражданского кодекса Российской Федерации: федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ.

⁴ Признаки недвижимого имущества [Электронный ресурс] https://cadastre.ru/article/7#paragraph_124 Справочник кадастрового инженера

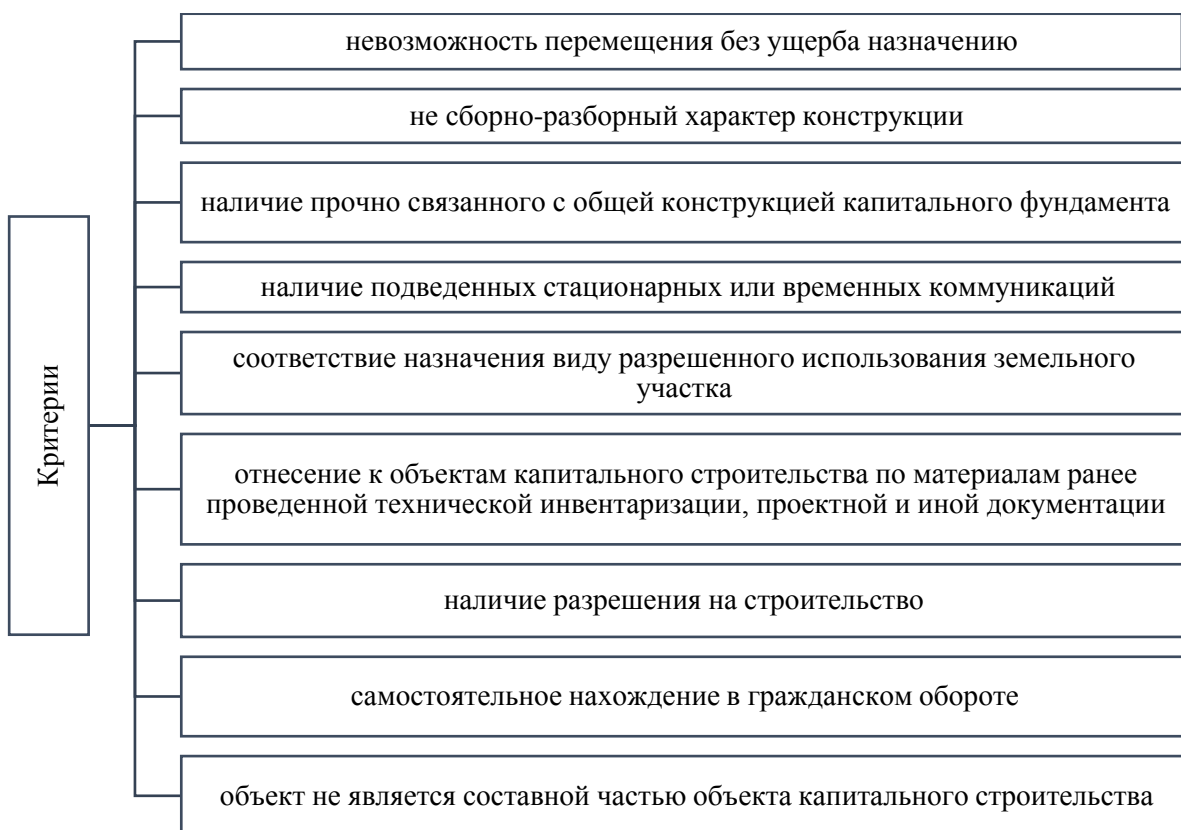


Рис. 1. Критерии отнесения объекта к недвижимому имуществу

В письме Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 13.08.2019 № ОГ-Д23-7440 говорится, что при решении вопроса об отнесении объектов к объектам недвижимости, государственный учет и государственная регистрация прав, на которые должны осуществляться в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», следует руководствоваться:

- «наличием у таких объектов признаков, способных относить их в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым вещам;
- наличием самостоятельного функционального (хозяйственного) назначения;
- возможностью выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта гражданских прав»⁵.

Учитывая множество объектов, относящихся к недвижимости, используют классификацию объектов, способствующую упрощению процессов налогообложения имущества, оценки стоимости имущества и т.д.

Я.В. Паттури приводит следующую классификацию объектов недвижимости (рис. 2)⁶.

⁵ Письмо министерство экономического развития РФ от 13.08.2019 № ОГ-Д23-744

⁶ Экономика недвижимости: Учебное пособие / Сост.: Я. В. Паттури. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://window.edu.ru/resource/087/22087/files/patturi01_25022003.pdf

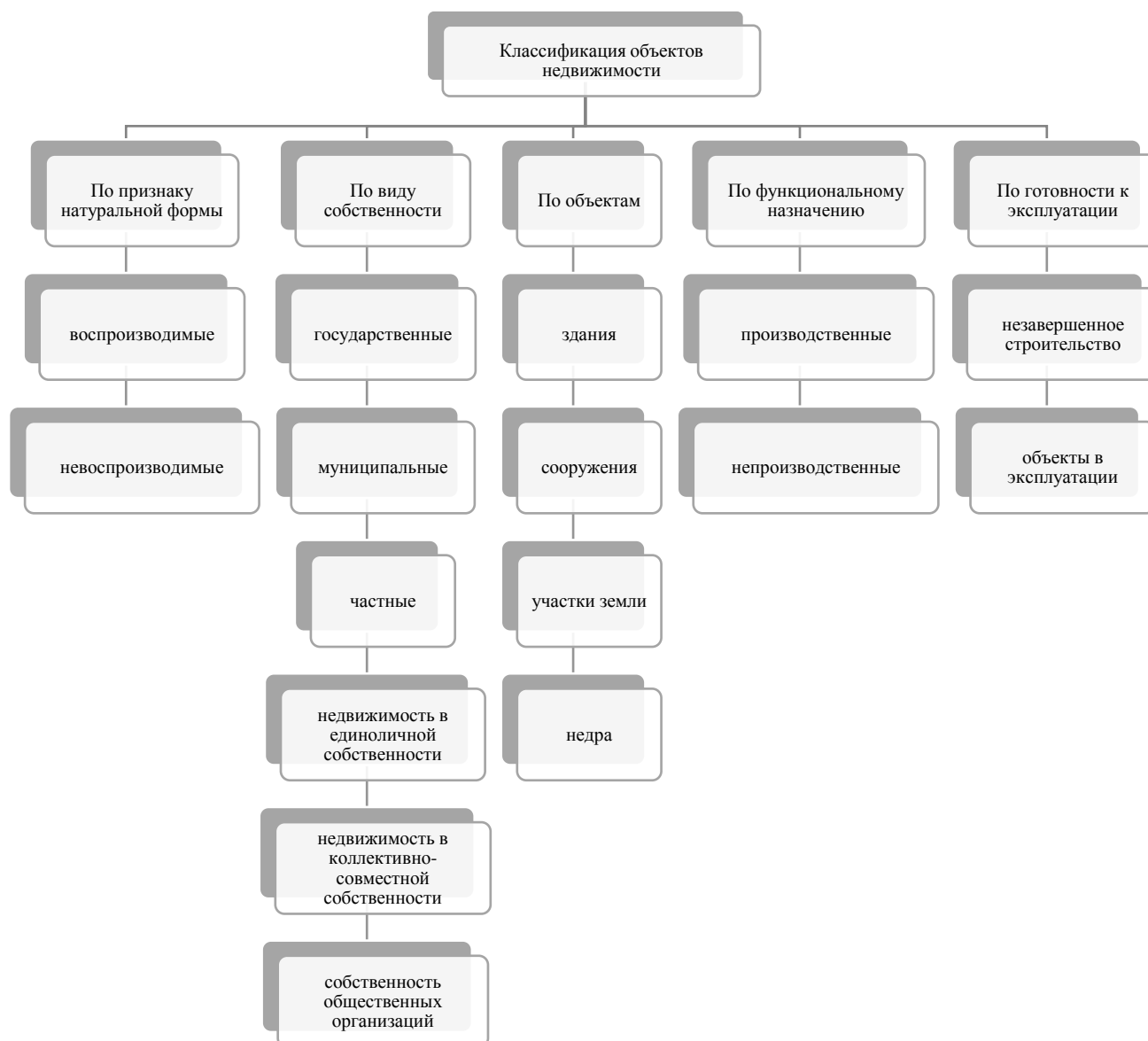


Рис. 2. Классификация объектов недвижимости

По *происхождению* различают объекты недвижимости:

– «естественные (природные) объекты — земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Их еще называют «недвижимостью по природе»;

– искусственные объекты (постройки), являющиеся результатом труда человека:

- ✓ жилая недвижимость⁷;
- ✓ коммерческая недвижимость;
- ✓ общественные (специальные) здания и сооружения;

– искусственные объекты, созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут:

⁷ Жилым помещением признается изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан и являющееся объектом недвижимости

- ✓ мелиоративные и ирригационные сооружения, бассейны и т. д.;
- ✓ многолетние насаждения»⁸.

Каждую из этих групп можно разбить на подгруппы на основе дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Классификация при кадастровом учете и регистрации права⁹:

1. земельный участок;
2. здание:
 - *нежилое здание;*
 - *жилое здание (жилой дом с 01.01.2023);*
 - *многоквартирный дом;*
 - *жилое строение (будет убрано 01.01.2023);*
 - *садовый дом;*
 - *гараж (с 01.09.2021);*
3. сооружение:
 - *линейное сооружение, линейное подземное сооружение;*
 - *подземное сооружение;*
 - *площадное сооружение;*
 - *сооружение, предназначенное для хранения;*
 - *высотное сооружение;*
 - *иное сооружение;*
4. помещение:
 - *жилое помещение:*
 - *квартира;*
 - *комната (в квартире);*
 - *для жилого помещения специализированного жилищного фонда:*
 - *служебное жилое помещение;*
 - *жилое помещение в общежитии;*
 - *жилое помещение маневренного фонда;*
 - *жилое помещение в доме системы социального обслуживания граждан;*
 - *жилое помещение фонда для временного поселения вынужденных переселенцев;*
 - *жилое помещение фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами;*
 - *жилое помещение для социальной защиты отдельных категорий граждан;*
 - *жилое помещение для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;*

⁸ Асаул, А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. СПб.: Питер, 2013. С. 65-68.

⁹ Классификация (типология) объектов недвижимости [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://cadastre.ru/article/7#paragraph_215

- жилое помещение наемного дома социального использования;
- жилое помещение наемного дома коммерческого использования;
- *нежилое помещение:*
 - помещение вспомогательного использования;
 - имущество общего пользования в многоквартирном доме;
- 5. машино-место;
- 6. объект незавершенного строительства;
- 7. единый недвижимый комплекс;
- 8. иные объекты, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (предприятие как имущественный комплекс).

Признаки объектов недвижимости. Все искусственные постройки (объекты недвижимости) имеют в своем составе земельный участок и обладают родовыми признаками, которые позволяют отличить их от объектов, не связанных с землей. Кроме основных родовых признаков объектов недвижимости можно выделить и частные признаки (рис. 3), которые определяются конкретными показателями в зависимости от вида объектов.

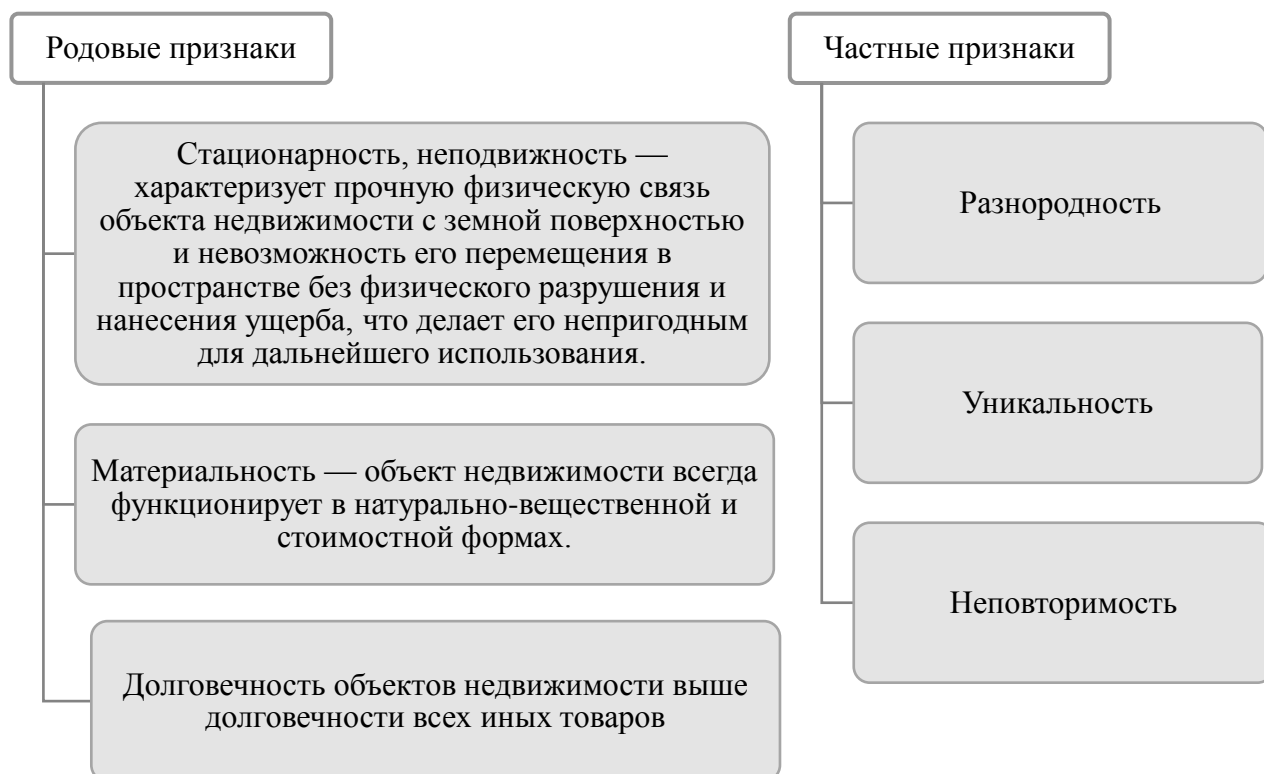


Рис. 3. Признаки объектов недвижимости

Практически невозможно говорить о двух одинаковых квартирах, участках или строениях, так как у них обязательно будут различия в расположении по отношению к другим объектам недвижимости, к инфраструктуре и даже

сторонам света, что указывает на разнородность, уникальность и неповторимость каждого объекта недвижимости.

1.2 Институт государственной кадастровой оценки объектов недвижимости

Формирование института государственной кадастровой оценки объектов недвижимости инициировано государством в целях совершенствования фискальной политики (повышение эффективности налогообложения; рост налогооблагаемой базы; открытость системы для налогоплательщиков).

Институт государственной кадастровой оценки находится на начальном этапе своего становления, поскольку стал образовываться с 1 января 2017 г. Но формировался он не с нуля, а по результатам совместной деятельности государственных структур - Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), Федерального агентства по управлению государственным имуществом, региональных структур и частных оценщиков¹⁰.

Процесс становления института государственной кадастровой оценки заключается в:

1) «формировании государственных бюджетных учреждений в регионах страны и их организационной структуры. Если раньше согласно ФЗ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹¹ кадастровой оценкой занимались независимые от государства (рыночные) оценщики, то с принятием ФЗ от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»¹², полномочия, по кадастровой оценке, делегированы государственным учреждениям.

Специальные государственные бюджетные учреждения, созданные субъектами Российской Федерации, будут осуществлять государственную кадастровую оценку в соответствии с методическими указаниями¹³, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»¹⁴.

Функции государственных бюджетных учреждений можно сгруппировать по трем направлениям, что предполагает и разделение персонала на три группы¹⁵:

- «в первую войдут государственные оценщики, которые производят расчеты и разрабатывают единые методики кадастровой оценки. Их квалификация

¹⁰ Улицкая, Н. Ю. Становление института государственной кадастровой оценки в Пензенской области / Н. Ю. Улицкая, И. Т. Лоза // Экономика, предпринимательство и право. 2018. Т. 8. № 4. С. 223-234.

¹¹ Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

¹² О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: федер. закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

¹³ Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

¹⁴ Грибовский С.В. К вопросу о качестве кадастровой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения // Имущественные отношения в РФ. 2019. № 9(216). С. 24-29.

¹⁵ Губанищева М.А. Основные направления совершенствования системы государственной кадастровой оценки // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2019. Т. 3. № 2. С. 44.

должна соответствовать ряду условий, например, не менее трех лет стажа в области оценочной деятельности;

- специалисты второй группы займутся сбором, систематизацией и аналитикой рыночных цен на недвижимость в России;

- в третью группу войдут сотрудники, которые сосредоточатся на анализе и исправлении системных ошибок оценки, а также подготовке документов для процедур оспаривания оценки, сделанной их предшественниками»;

2) обучении государственных кадастровых оценщиков;

3) налаживании взаимодействия государственных бюджетных учреждений со структурами, которые могут предоставлять информацию для проведения государственной кадастровой оценки;

4) апробировании методики государственной кадастровой оценки. В новой редакции федерального закона «О государственной кадастровой оценке» предусматривается применение на всей территории страны единой методики кадастровой оценки, основанной на принципах единообразия и обоснованности.

Новый механизм кадастровой оценки направлен на недопущение ошибок и, как следствие, на сокращение количества обращений о пересмотре кадастровой стоимости¹⁶.

Переход к новой системе проведения государственной кадастровой оценки на всей территории Российской Федерации начался с 1 января 2017 года по 1 января 2020 года. В течение данного периода государственная кадастровая оценка могла проводиться либо в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»¹⁷, либо с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹⁸.

К 1 января 2020 г. окончательно сформировался институт государственной кадастровой оценки, в который входят государственные кадастровые оценщики и государственные бюджетные учреждения, определяющие на постоянной основе кадастровую стоимость объектов недвижимости во всех субъектах страны.

1.3 Понятие, особенности и цель проведения кадастровой оценки объектов недвижимости

На современном этапе развития экономики проведение качественной кадастровой оценки объектов недвижимости является одной из приоритетных задач государства, так как *кадастровая стоимость* – основа для расчёта налога на недвижимое имущество, который должен быть справедливым.

Целью проведения государственной кадастровой оценки объектов недви-

¹⁶ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: федер. закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

¹⁷ Там же.

¹⁸ Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

жимости является определение кадастровой стоимости объектов недвижимости для улучшения системы налогообложения

В настоящее время в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации кадастровая стоимость является основой для исчисления земельного налога, налога на имущество физических лиц и налога на имущество юридических лиц в отношении коммерческой недвижимости. Таким образом, результаты ГКО затрагивают экономические интересы собственников и правообладателей.

Помимо применения кадастровой стоимости для определения налогов, её результаты используются при аренде, исчислении стоимости при продаже объектов и других целей. Таким образом, значение кадастровой оценки с каждым годом неуклонно возрастает.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости устанавливается в процессе государственной кадастровой оценки и может изменяться в результате изменения каких-либо характеристик объекта недвижимости. Кадастровая оценка объектов недвижимости – сравнительно новый правовой институт, возникновение которого связано с реформированием системы налогообложения.

Понятие *государственной кадастровой оценки* закреплено в Федеральном законе от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», под которой понимается «совокупность процедур, направленных на определение кадастровой стоимости, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчёта об итогах государственной кадастровой оценки;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости»¹⁹.

Целью проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости является определение их кадастровой стоимости. Результатом оценки является установление в отношении объектов недвижимости их кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость трактуется в Федеральном законе от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» как «полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке».

«Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект»²⁰.

Определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта не-

¹⁹ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁰ Там же.

движимости на открытом и конкурентном рынке²¹.

«Государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости»²².

Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется путём проведения массовой государственной кадастровой оценки. **Под массовой оценкой недвижимости** понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости²³.

Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие мероприятия, они представлены ниже (рис.4).

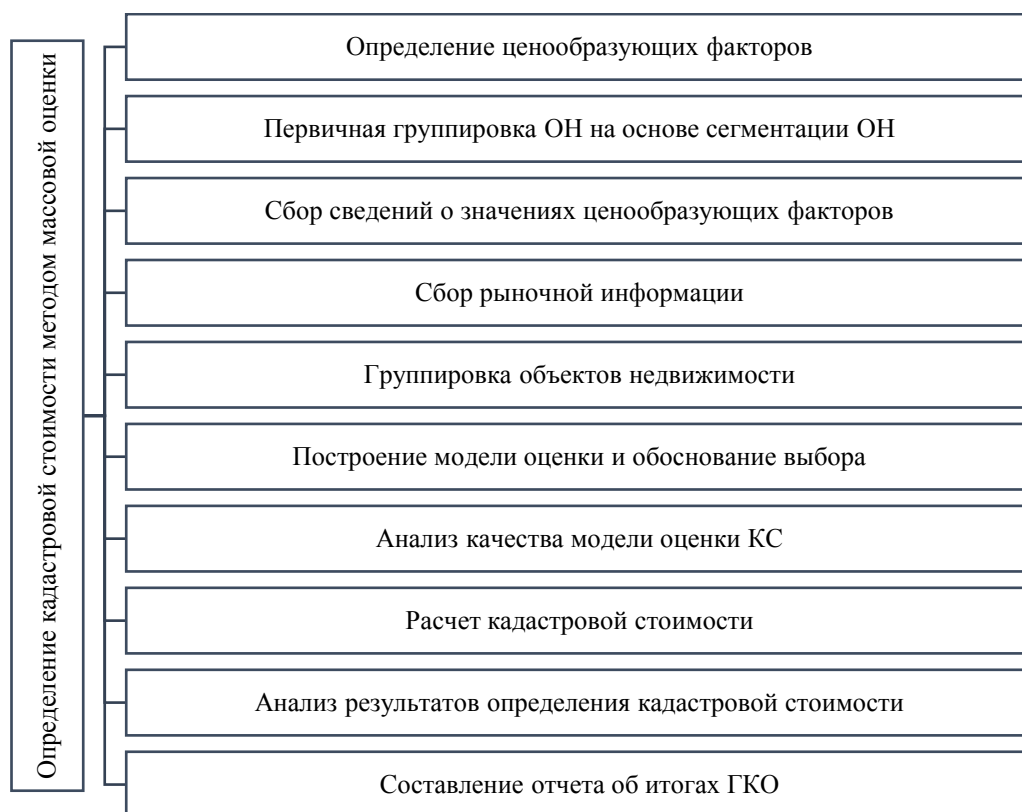


Рис. 4. Мероприятия определения кадастровой стоимости

²¹ Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 (с изм. и доп. от 09.09.2019 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²² О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²³ Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 (с изм. и доп. от 09.09.2019 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

«Для моделирования стоимости может быть использована методология любого из подходов к оценке (совокупность методов (последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта недвижимости в рамках одного из подходов к оценке), объединенных общей методологией): затратного, сравнительного или доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется исходя из особенностей вида разрешенного использования, назначения объектов недвижимости, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации, которые определяются по итогам анализа рынка недвижимости. Выбор подходов и методов, используемых для определения кадастровой стоимости, моделей массовой оценки должен быть обоснован»²⁴.

Удельный показатель кадастровой стоимости объекта недвижимости определяется в результате подстановки значений ценообразующих факторов объекта недвижимости в статистическую модель расчёта удельного показателя кадастровой стоимости и умножения его на площадь объекта недвижимости.

Законодательство и федеральные стандарты оценки приравнивают базу кадастровой стоимости к рыночной стоимости, допуская при этом небольшое отклонение кадастровой стоимости от рыночной стоимости. На практике же не всегда кадастровая стоимость объектов недвижимости соответствует рыночной, поэтому в соответствии со сложившейся практикой установлен приоритет рыночной стоимости относительно кадастровой стоимости.

1.4 Нормативно-правовое регулирование отношений, возникающих при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости

Основной нормативно-правовой акт, регулирующий оценочную деятельность в Российской Федерации, – это Федеральный Закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». До 01.01.2020 государственная кадастровая оценка, пересмотр и оспаривание её результатов проводились в соответствии с данным законом.

Для проведения работ по определению кадастровой стоимости в соответствии с данным законом привлекались на конкурсной основе лица, имеющие право на заключение договора на проведение оценки, в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд с учетом особенностей, установленных законом.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки в настоящее время установлен Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О кадастровой государственной оценке», который постепенно выводит государственную кадастровую оценку из сферы деятельности частных организаций. Данный закон вступил в силу с 1 января 2017 года и установил переходный период своего применения с 1 января 2017 года до 1 января 2020 года. В течение переходного

²⁴ Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 (с изм. и доп. от 09.09.2019 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

периода государственная кадастровая оценка могла проводиться в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» или в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в качестве альтернативного. В соответствии с пунктом 3 статьи 24 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», «решение о дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с настоящим Федеральным законом принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации»²⁵.

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на всей территории Российской Федерации. «Государственное регулирование проведения государственной кадастровой оценки в части нормативно-правового регулирования осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки. Федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки, осуществляет:

- выработку государственной политики в сфере государственной кадастровой оценки;
- нормативно-правовое регулирование в сфере государственной кадастровой оценки;
- разработку и утверждение методических указаний о государственной кадастровой оценке, внесение изменений в методические указания о государственной кадастровой оценке;
- иные функции, предусмотренные Федеральным законом»²⁶.

Для реализации федерального закона о кадастровой оценке федеральный орган, на который ранее были возложены функции в сфере кадастровой оценки, – Минэкономразвития России – приказом от 12.05.2017 № 226 утвердил методические указания о государственной кадастровой оценке, которые «определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости и предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением субъекта Российской Федерации, наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости»²⁷.

Если сопоставить два указанных выше федеральных закона, то можно увидеть существенные изменения. Главным отличием является то, что в Федеральном Законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ кадастровой оценкой занимаются независимые оценщики, а согласно Федеральному закону от 03.07.2016 № 237-ФЗ –

²⁵ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁶ Там же.

²⁷ Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 (с изм. и доп. от 09.09.2019 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

бюджетные учреждения, созданные субъектами Российской Федерации.

Для проведения оценки бюджетным учреждением установлен подготовительный период до двух лет, в то время как ранее кадастровая оценка должна была проводиться не более 6 месяцев, включая, в том числе сбор и обработку информации.

Бюджетные учреждения, в отличие от частных оценщиков, смогут аккумулировать всю необходимую информацию для проведения кадастровой оценки, что позволит более качественно определять кадастровую стоимость объектов недвижимости (декларации об объектах недвижимости, отчёты о рыночной стоимости объектов недвижимости, техническую документацию, правоустанавливающие документы, информацию о ценообразующих факторах и др.).

Согласно федеральному закону от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» до 2020 года, в так называемый «переходный период» субъекты Российской Федерации должны создать бюджетные учреждения, а также начать проведение ГКО по новым правилам.

В соответствии с частью 10 статьи 11 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется подведомственным органом регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением в соответствии с Порядком формирования и предоставления перечней объектов недвижимости, утвержденным приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0283²⁸.

Правообладатели объектов недвижимости или их представители вправе подать в бюджетное учреждение, наделённое полномочиями по определению кадастровой стоимости, декларацию о характеристиках объекта недвижимости для уточнения данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в случае их несоответствия, а также для информирования о техническом состоянии объекта и других данных об объекте недвижимости, которые могут быть учтены при проведении кадастровой оценки. Порядок рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделённым полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, и её форма утверждены приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0216²⁹.

В завершение определения кадастровой стоимости составляется отчёт об итогах государственной кадастровой оценки. Требования к отчёту об итогах государственной кадастровой оценки утверждены приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0284. Данный нормативный акт содержит правила составления отчета об итогах государственной кадастровой оценки бюджетными учреждениями, созданными субъектами Российской Федерации и наделёнными полно-

²⁸ Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0283 (с изм. и доп. от 03.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁹ Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 24 мая 2021 г. № П/0216. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

мочиями, связанными с определением кадастровой стоимости³⁰.

В соответствии с частью 29 статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» орган регистрации прав осуществляет проверку отчёта об итогах государственной кадастровой оценки на соответствие методическим указаниям о государственной кадастровой оценке по критериям, установленным приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0279, и направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации уведомление о соответствии или несоответствии проекта отчета таким критериям с указанием критериев, которым не соответствует проект отчета³¹.

В соответствии с частью 6 статьи 16 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» по результатам определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением составляется акт об определении кадастровой стоимости в форме электронного документа, включающий в том числе систематизированные сведения об определении кадастровой стоимости. Форма акта об определении кадастровой стоимости, требования к его подписанию, к составу систематизированных сведений об определении кадастровой стоимости, а также требования к формату такого акта и представляемых с ним документов в электронной форме утверждены приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0285³².

«Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде»³³. Порядок работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости утверждён приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311. Данный приказ действует до 01.01.2023 либо до момента принятия решения высшим исполнительным органом субъекта РФ о дате перехода на новый порядок признания кадастровой стоимости в размере рыночной³⁴.

В соответствии со ст. 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» «кадастровая стоимость здания, по-

³⁰ Об утверждении Требований к отчёту об итогах государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0284. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³¹ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³² Об утверждении формы акта об определении кадастровой стоимости, требований к его подписанию, к составу систематизированных сведений об определении кадастровой стоимости, а также требований к формату такого акта и представляемых с ним документов в электронной форме [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0285. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³³ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³⁴ Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 24 августа 2020 г. № П/0311. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

мещения, сооружения, объекта незавершенного строительства, машино-места, земельного участка может быть установлена бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности»³⁵. Форма заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требований к их заполнению, требований к формату таких заявления и иных документов в электронной форме утверждены приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0287³⁶.

Бюджетные учреждения, определившие кадастровую стоимость, рассматривают заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости: о несоответствии результатов кадастровой стоимости методическим указаниям о государственной кадастровой оценке или об описках, опечатках, арифметических и иных ошибках. Форма заявления об исправлении ошибок и требования к его заполнению утверждены приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0286³⁷.

В соответствии с частью 2 статьи 20 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» «бюджетное учреждение предоставляет разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, на основании обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости»³⁸. Порядок рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе форма предоставления таких разъяснений утверждена приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0280³⁹.

Порядок ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, в соответствии с частями 3 и 5 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадаст-

³⁵ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³⁶ Об утверждении форм заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требований к их заполнению, требований к формату таких заявления и иных документов в электронной форме [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0287. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³⁷ Об утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0286. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³⁸ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³⁹ Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0280. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ровой оценке» утверждены приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0278⁴⁰.

Процесс совершенствования самой процедуры государственной кадастровой оценки сегодня идёт полным ходом. С учетом правоприменительной практики в действующее законодательство постоянно вносятся поправки, призванные обеспечить прозрачность любых процедур, относящихся к определению справедливой кадастровой стоимости объектов недвижимости, принадлежащих как юридическим, так и физическим лицам.

Последние существенные изменения в Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ были внесены сравнительно недавно Федеральным законом от 31.07.2021 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с указанными изменениями уточняется понятие кадастровой стоимости объекта недвижимости, а также меняется периодичность проведения государственной кадастровой оценки. Период от 3 до 5 лет был заменён на 4 года.

Вводится механизм использования индексов рынка недвижимости. Индексы рассчитываются ежегодно по состоянию на 1 января и размещаются Росреестром в фонде данных государственной кадастровой оценки.

К полномочиям бюджетных учреждений в сфере государственной кадастровой оценки отнесено рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и принятие решений по ним, также урегулировано установление кадастровой стоимости в размере рыночной.

Помимо всего прочего, в новой редакции изложили статью 9 о федеральном государственном надзоре за проведением государственной кадастровой оценки, статью 11 о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки и статью 14 об определении кадастровой стоимости.

Данные изменения более детально описывают этапы определения кадастровой стоимости, что позволит применять единые подходы определения кадастровой стоимости на территории всей Российской Федерации.

1.5 Механизм определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Порядок проведения государственной кадастровой оценки регулируется Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, который наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стои-

⁴⁰ Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также Перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях её определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0278. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

мости, бюджетное учреждение, созданное субъектом. На территории Амурской области таким учреждением является ГБУ АО «Центр кадастровой оценки Амурской области».

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» «полномочиями бюджетных учреждений, связанными с определением кадастровой стоимости, являются:

- определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки;

- определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик;

- предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;

- рассмотрение заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

- сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения;

- рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и принятие решений по ним;

- иные полномочия, предусмотренные Федеральным законом»⁴¹.

«Бюджетное учреждение не вправе заключать договоры на проведение оценки в качестве исполнителя в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, а также привлекать иных лиц, кроме работников соответствующего бюджетного учреждения, для проведения работ и (или) оказания услуг непосредственно по определению кадастровой стоимости. Для целей установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости не могут использоваться отчеты об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, составленные работниками бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации, на территории которого расположен соответствующий объект недвижимости»⁴².

«Мониторинг проведения государственной кадастровой оценки осуществляется органом регистрации прав. Мониторинг проведения государственной кадастровой оценки осуществляется посредством анализа сведений и материалов о деятельности либо действиях уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, бюджетного учреждения, поступивших и (или) подлежащих направлению в орган регистрации прав, а также подлежащих размещению

⁴¹ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴² Там же.

на официальных сайтах уполномоченного органа субъекта Российской Федерации и бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». При осуществлении мониторинга проведения государственной кадастровой оценки орган регистрации прав вправе истребовать у уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, бюджетного учреждения необходимые сведения, материалы и пояснения, связанные с правильностью, полнотой и своевременностью исполнения ими полномочий»⁴³. Проекты отчетов о результатах государственной кадастровой оценки направляются на проверку в Росреестр.

«Государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости»⁴⁴.

Механизм определения кадастровой стоимости приведен в виде схемы ниже (рис.5).

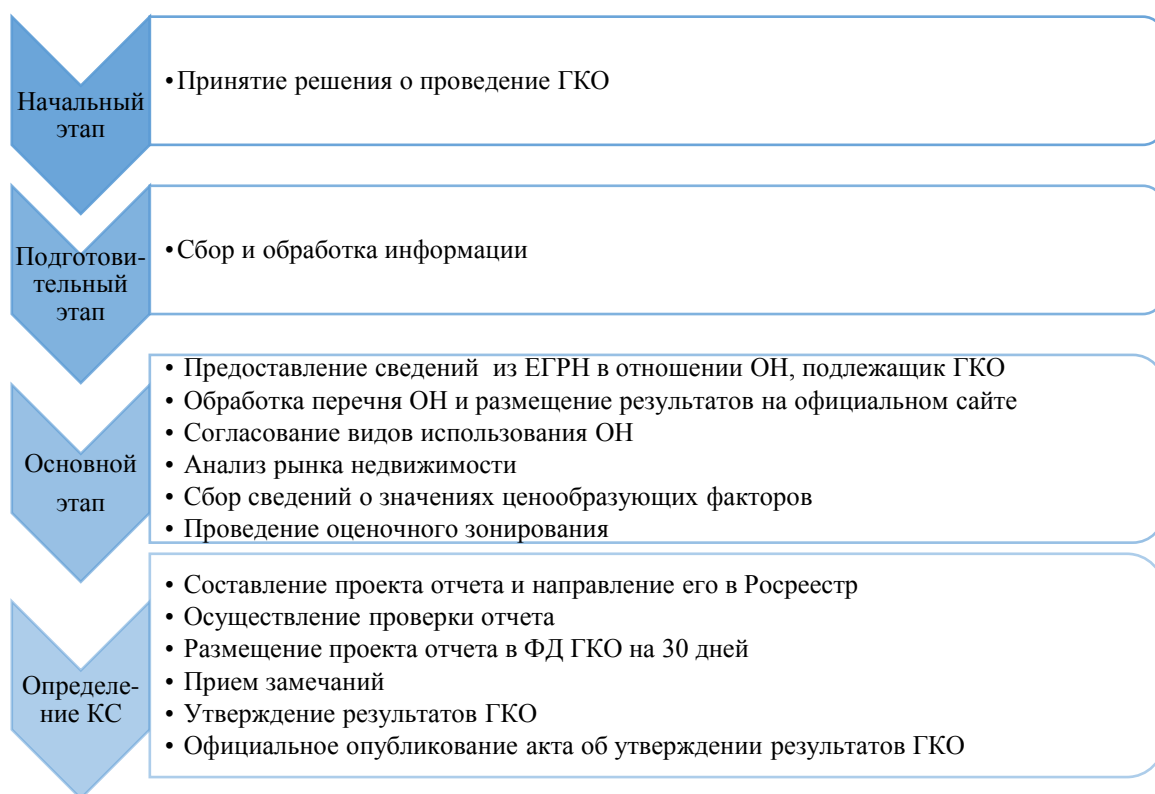


Рис. 5. Механизм определения кадастровой стоимости

Начальным этапом проведения государственной кадастровой оценки является принятие уполномоченным органом субъекта Российской Федерации соответствующего решения, которое должно содержать сведения: о годе проведения государственной кадастровой оценки, наименование субъекта Российской Федерации и виды объектов недвижимости, в отношении которых проводится оценка. Такое решение должно быть принято не позднее шести месяцев

⁴³ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴⁴ Там же.

до начала года проведения государственной кадастровой оценки.

Информация о принятии такого решения должна быть размещена в течение тридцати дней со дня принятия на официальном сайте органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», опубликована в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации и на своих информационных щитах. Кроме того, копия решения о проведении государственной кадастровой оценки должна быть направлена в орган регистрации прав для его размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки и в органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, для размещения извещения на информационных щитах указанных органов⁴⁵.

Далее начинается подготовительный этап проведения государственной кадастровой оценки, который осуществляется бюджетными учреждениями на постоянной основе. Он включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости: сведения из ЕГРН; декларации о характеристиках объектов недвижимости; информация об объектах, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости; информация об объектах, характеристики которых были изменены в ЕГРН; техническая документация; направление запросов в компетентные органы для уточнения необходимых сведений.

«Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется и предоставляется в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации подведомственным органу регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением бесплатно на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки в течение двадцати рабочих дней с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, указанного в решении о проведении государственной кадастровой оценки, размещенном в фонде данных государственной кадастровой оценки»⁴⁶.

Уполномоченный орган субъекта в течение трёх рабочих дней со дня поступления перечня направляет его в бюджетное учреждение.

С момента получения бюджетным учреждением перечня, начинается основной этап определения кадастровой стоимости, который осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Сначала бюджетное учреждение проводит обработку информации, содержащейся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в соответствии с разделом III методических указаний о государственной кадастровой оценке. Бюджетное учреждение совместно с органами местного самоуправления проводит работу по уточнению видов разрешенного использования земельных участков и сведений о фактическом исполь-

⁴⁵ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴⁶ Там же.

зовании объектов недвижимости.

«При определении кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест обязательно рассматриваются на предмет влияния на указанную стоимость следующие сведения о местоположении, годе постройки, материале стен объекта недвижимости, серии многоквартирного дома, нахождении объекта недвижимости в ветхом или аварийном состоянии, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также иные ценообразующие факторы, предусмотренные методическими указаниями о государственной кадастровой оценке».

При определении кадастровой стоимости земельных участков обязательно рассматриваются на предмет влияния на указанную стоимость следующие сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также иные ценообразующие факторы, предусмотренные методическими указаниями о государственной кадастровой оценке»⁴⁷. Данная информация также запрашивается бюджетным учреждением у органов местного самоуправления и других компетентных органов.

«Для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость, в том числе:

- информации об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости (далее – информация о внешней среде объектов недвижимости);

- информации о рынке объектов недвижимости, в том числе о сделках (предложениях) на рынке объектов недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений);

- иной информации, необходимой для определения стоимости объектов недвижимости в рамках различных подходов к оценке»⁴⁸.

«На основе проведенного анализа информации о внешней среде объектов недвижимости определяются ценообразующие факторы, характеризующие объекты недвижимости».

На основе проведенного анализа информации о рынке, сегменте рынка объектов недвижимости определяются ценообразующие факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости.

К ценообразующим факторам (характеристикам) объектов недвижимости относится информация об их физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках, а также иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости.

⁴⁷ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴⁸ Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 (с изм. и доп. от 09.09.2019 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Информация о рынке, сегментах рынка объектов недвижимости, в том числе о публичных торгах, о зарегистрированных сделках, должна быть получена из официальных источников»⁴⁹.

«Результатом сбора и анализа информации о рынке объектов недвижимости, сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости является обзор рынка объектов недвижимости, сегмента (сегментов) рынка объектов недвижимости. Такой обзор должен содержать анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости, в форме таблиц, содержащих состав ценообразующих факторов в сегменте (сегментах) рынка объектов недвижимости, обоснование состава таких ценообразующих факторов, а также обоснование модели оценки кадастровой стоимости (массовая оценка или индивидуально в отношении объектов недвижимости)»⁵⁰.

При анализе рынка недвижимости бюджетное учреждение проводит кодировку рыночной информации, которая складывается исходя из характеристик объекта и вида разрешенного использования⁵¹.

На основе анализа рыночной стоимости объектов недвижимости бюджетное учреждение осуществляет расчёт диапазона средних цен кадастровой стоимости в разрезе муниципальных образований субъекта Российской Федерации.

Далее бюджетное учреждение проводит работу по сбору сведений о значении ценообразующих факторов, по итогам которой анализирует полученные значения на полноту, достоверность и непротиворечивость.

После чего, проводится оценочное зонирование, предусматривающее разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны, целью которого является представление в графическом и семантическом виде информации о сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах.

По итогам оценочного зонирования устанавливаются ценовые зоны и удельные показатели средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости в ценовых зонах в разрезе видов использования⁵².

«По результатам определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением в порядке, установленном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, проводится обязательный контроль качества полученных результатов на основе сложившейся ценовой ситуации на рынке недвижимости с использованием в том числе сведений о сделках с объектами недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»⁵³.

По итогам определения кадастровой стоимости бюджетное учреждение

⁴⁹ Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 (с изм. и доп. от 09.09.2019 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵⁰ Там же.

⁵¹ Там же.

⁵² Там же.

⁵³ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

составляет проект отчёта, который в течение трёх рабочих дней со дня составления осуществляет его размещение на своём официальном сайте, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» без опубликования информации о таком размещении, а также направляет проект отчета и сведения о месте его размещения в орган регистрации прав.

Орган регистрации прав в течение десяти рабочих дней со дня получения проекта отчёта осуществляет его проверку на соответствие требованиям к отчёту⁵⁴.

В случае несоответствия проекта отчёта установленным требованиям, бюджетное учреждение должно в течение 7 рабочих дней устранить выявленные замечания и направить исправленный проект отчёта для повторной проверки. В случае соответствия проекта отчёта установленным требованиям, орган регистрации прав размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в проекте отчета.

Любое заинтересованное лицо может представить свои замечания в течение 30 календарных дней со дня размещения проекта отчета в фонде данных государственной кадастровой оценки. Замечания к проекту отчета могут быть представлены любыми заинтересованными лицами в бюджетное учреждение или многофункциональный центр лично, или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая портал государственных и муниципальных услуг⁵⁵.

Если бюджетным учреждением принимается решение об учете замечания к проекту отчета, оно обязано проверить, применимо ли такое замечание к иным объектам недвижимости, в том числе соседним, смежным, однотипным, в отношении которых может быть проведен аналогичный пересчет кадастровой стоимости и в случае необходимости кадастровая стоимость таких объектов недвижимости также пересчитывается.

В случае выявления бюджетным учреждением оснований для внесения изменений в проект отчета в течение срока его размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки, в том числе в связи с представленными замечаниями, составляется обновленная версия проекта отчета и размещается для представления замечаний к нему на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»⁵⁶.

После размещения уточненного варианта проекта отчета прием замечаний к предыдущей версии и проверка органом регистрации прав прекращаются.

«В течение десяти календарных дней со дня размещения обновленной версии проекта отчета орган регистрации прав осуществляет проверку обновленной версии проекта отчета на соответствие требованиям к отчету и направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации уведомление о соответствии или несоответствии обновленной версии проекта отчета требованиям к отчету с указанием требований к отчету, ко-

⁵⁴ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵⁵ Там же.

⁵⁶ Там же.

торым не соответствует обновленная версия проекта отчета»⁵⁷.

«После завершения срока размещения текущей версии проекта отчета в фонде данных государственной кадастровой оценки текущая версия проекта отчета считается отчетом, о чем бюджетное учреждение в течение пяти календарных дней после завершения срока размещения текущей версии проекта отчета в фонде данных государственной кадастровой оценки уведомляет орган регистрации прав»⁵⁸.

После чего, «уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение двадцати рабочих дней со дня получения отчета утверждает содержащиеся в таком отчете результаты определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости и обеспечивает его официальное опубликование и информирование о его принятии, а также о порядке рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости»⁵⁹.

Юридические и физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе обращаться в бюджетное учреждение за предоставлением разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, и исправлением допущенных при определении кадастровой стоимости ошибок. Кроме того, указанные лица вправе оспорить результаты кадастровой стоимости, обратившись в комиссию, созданную на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, или в суд об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

⁵⁷ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵⁸ Там же.

⁵⁹ Там же.

ГЛАВА 2. ПРАКТИЧЕСКОЕ ПРИМЕНЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛАЖЕНИЯ (НА ПРИМЕРЕ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ)

2.1 Результаты кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Амурской области

2.1.1 Кадастровая оценка 2012 года

Впервые массовая кадастровая оценка объектов капитального строительства на территории Амурской области была проведена в 2012 году в числе ряда «пилотных» территорий, заказчиком которой выступила Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Оценка объектов проведена в отношении 277103 объектов недвижимости, и имела свои недостатки:

- было охвачено не более 60 % от общего количества объектов, поставленных на кадастровый учёт;
- по большинству объектов кадастровая стоимость оказалась значительно ниже их рыночной стоимости;
- значения кадастровой стоимости по ряду аналогичных объектов отличаются в несколько раз, в том числе и по коммерческим объектам;
- не были определены удельные показатели кадастровой стоимости по ряду кадастровых кварталов;
- применены не все ценообразующие факторы, а по ряду аналогичных объектов (по помещениям, расположенным в одном здании) были применены разные ценообразующие факторы;
- имелись случаи, когда по квартирам, расположенным в одном многоквартирном доме и в одном подъезде, по ряду квартир кадастровая стоимость в 2012 году не была пересчитана. В результате граждане, у которых кадастровая стоимость в 2012 году пересчитана, оказались в неравных условиях в части уплаты имущественных налогов с теми гражданами, у кого кадастровая стоимость не пересчитана.

2.1.2 Кадастровая оценка 2016 года

Следующая массовая государственная кадастровая оценка была проведена в 2016 году в соответствии с требованиями статьи 24.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в связи с истечением периодичности (не реже чем один раз в течение пяти лет) проведения оценки.

Данная кадастровая оценка объектов капитального строительства была проведена на основании постановления Правительства Амурской области от 16.11.2015 № 538 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Амурской области», в соответствии с которым заказчиком данных работ выступало министерство имущественных отношений Амурской области. Закупка работ проводилась в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере заку-

пок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Участвовать в конкурсе на проведение кадастровой оценки могли все организации и предприниматели, соответствующие требованиям к лицам, имеющим право на заключение договора на проведение такой оценки, установленным статьей 24.14 Федерального закона № 135-ФЗ, Федеральным законом № 44-ФЗ и постановлением Правительства РФ от 04.02.2015 № 99 (в ред. от 01.10.2015 № 1051), которым установлены (ужесточены) дополнительные требования к участникам закупки по выполнению работ по определению кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки. Требования включают в себя:

- наличие в штате по основному месту не менее 12 оценщиков;
- членство оценщиков в СРО оценщиков не менее 5 лет;
- обязательное наличие опыта определения кадастровой или рыночной стоимости;
- государственная регистрация участника закупки не менее чем за 7 лет до даты подачи заявки на участие в закупке и другие требования.

Всего на участие в конкурсе было подано 3 заявки. От оценщиков, действующих на территории Амурской области, не было подано ни одной заявки, так как они не соответствовали вышеназванным требованиям.

По итогам проведения публичных процедур (конкурса с ограниченным участием) победителем признано ЗАО «Эксперт-Оценка» г. Уфа, с которым заключен государственный контракт от 07.04.2016 № 1-2016 на выполнение работ по ГКО объектов недвижимости.

Объектами оценки являлись ОКСы (здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства) Амурской области в количестве 371715 единиц, сведения о которых содержались в государственном кадастре по состоянию на 01.01.2016 (рис. 6).

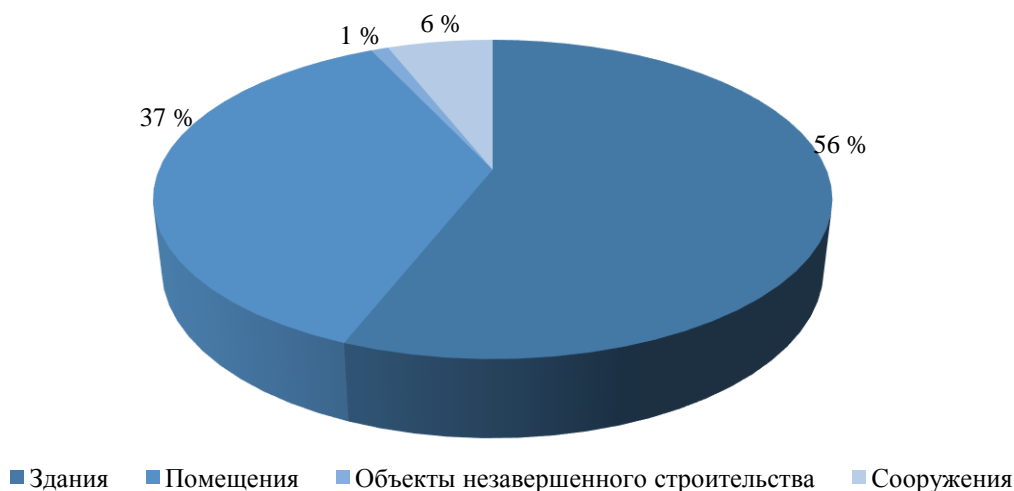


Рис. 6. Количество объектов недвижимости, подлежащих оценке в 2016 году

Оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, № 2, № 3, № 4, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «РОО».

В целях определения кадастровой стоимости оценщиком выполнены следующие виды работ:

- анализ перечня;
- анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование ценообразующих факторов объектов оценки;
- сбор дополнительных сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
- группировка объектов оценки;
- сбор рыночной информации;
- построение статистической модели оценки кадастровой стоимости;
- анализ качества статистической модели оценки кадастровой стоимости;
- расчёт кадастровой стоимости объектов оценки;
- расчёт кадастровой стоимости на основе иных методов массовой оценки;
- составление отчёта об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Для определения ценообразующих факторов, было исследовано:

- ✓ общеэкономическое состояние Российской Федерации;
- ✓ описание территории, на которой расположены объекты оценки;
- ✓ выполнен анализ рынка недвижимости Амурской области.

В целях определения КС объектов недвижимости осуществлялся сбор рыночной информации в разрезе сформированных групп объектов недвижимости.

Собранная рыночная информация анализировалась, производился добор недостающей рыночной информации по группам, также она описывалась в разрезе ценообразующих факторов. При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки расчёт кадастровой стоимости объекта оценки осуществлялся путём статистического моделирования.

Выбор подхода к оценке или обоснованный отказ от его использования осуществлялся оценщиком, исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки расчёт кадастровой стоимости осуществлялся преимущественно на основании сравнительного подхода.

Под моделью расчёта понимается математическая формула, отображающая связи между зависимой переменной и значениями соответствующих ценообразующих факторов. В качестве зависимой переменной выступает удельный показатель кадастровой стоимости объектов недвижимости. При построении моделей выбирается наиболее качественная модель.

Ценообразующие факторы для построения модели были отобраны на ос-

новании анализа рынка недвижимости, а также с применением корреляционно-регрессионного анализа.

Кадастровая стоимость зданий 1 группы (объекты многоквартирной жилой застройки) определялась на основании среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости помещений, рассчитанного для территории земельного участка (в случае отсутствия сведений по земельному участку – для территории кадастрового квартала).

Кадастровая стоимость объектов недвижимости, местоположение которых невозможно установить с точностью до населенного пункта, объектов, для которых не определены значения ценообразующих факторов, а также объектов, расположенных в нулевых кадастровых кварталах, была определена на основе сравнительного подхода путём определения минимального показателя удельной кадастровой стоимости по соответствующей подгруппе с учетом материала стен и местоположения объекта.

В результате расчётов была получена кадастровая стоимость объектов недвижимости, а также проведён анализ сопоставимости значений кадастровой стоимости объектов оценки и собранной рыночной информации.

Информация о ценообразующих факторах объектов оценки собиралась оценщиком путём запроса необходимых сведений у администраций муниципальных образований. Данная информация была проверена ЗАО «Эксперт-Оценка» на полноту и достоверность.

Группировка объектов недвижимости проводилась с учётом вида объекта недвижимости, его назначения и наименования. В результате проведенной группировки все объекты были разбиты на 13 групп:

- объекты многоквартирной жилой застройки;
- объекты индивидуальной жилой застройки;
- объекты, предназначенные для хранения транспорта;
- объекты дачного и садового строительства;
- объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения;
- объекты, предназначенные для временного проживания;
- объекты делового и офисного назначения;
- объекты санаторно-курортного назначения;
- объекты производственного назначения;
- объекты социальной инфраструктуры;
- объекты портов, вокзалов, станций;
- объекты иного назначения;
- сооружения.

Рыночная информация об объектах оценки была собрана на основе информации о ценах предложений, опубликованной в печатных средствах массовой информации и на электронных досках объявлений в сети Интернет.

По итогам сбора, обработки и анализа рыночной информации, а также описания объектов оценки и объектов аналогов в разрезе ценообразующих фак-

торов, ЗАО «Эксперт-Оценка» было выполнено построение статистических моделей расчёта кадастровой стоимости и проведен анализ качества полученных моделей.

Для объектов оценки, отнесённых к 1 – 3, 5, 7, 9 (ГНП) группам, кадастровая стоимость определялась на основе построенных статистических моделей расчёта кадастровой стоимости. Так как полученные статистические модели выражают зависимости удельного показателя кадастровой стоимости объекта недвижимости от значений ценообразующих факторов, кадастровая стоимость объекта недвижимости определялась следующим образом:

- определялся удельный показатель кадастровой стоимости объекта недвижимости путём подстановки значений ценообразующих факторов объекта недвижимости в статистическую модель расчёта удельного показателя кадастровой стоимости;

- определялась кадастровая стоимость объекта недвижимости путём умножения удельного показателя кадастровой стоимости объекта недвижимости на его площадь.

Для объектов оценки, отнесённых к 4, 5 (СНП), 6, 7 (СНП), 8, 9 (СНП), 10 – 13 группам, кадастровая стоимость определялась путём определения рыночной стоимости, моделированием на базе УПКС или иными методами массовой оценки объектов недвижимости.

Для зданий и помещений, отнесённых к 4, 5 (СНП), 6, 7 (СНП), 8, 9 (СНП), 10, 11 группам, а также объектов 13 групп, назначение которых возможно определить, кадастровая стоимость рассчитывалась путём определения рыночной стоимости.

Кадастровая стоимость зданий и помещений 12 группы определялась моделированием на базе УПКС.

По итогам расчёта кадастровой стоимости объектов недвижимости ЗАО «Эксперт-Оценка» был сформирован отчет об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Амурской области. Также на отчет было получено положительное экспертное заключение саморегулируемой организации. Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Амурской области по состоянию на 1 января 2016 года утверждены постановлением Правительства Амурской области от 29.11.2016 № 536⁶⁰.

Кадастровая оценка 2016 года позволила определить кадастровую стоимость, приближенную к рыночной, в отношении большего количества объектов (на 94,6 тысячи объектов недвижимости больше, чем в 2012 году), проведена открыто с участием органов местного самоуправления и общественности.

Она распространяет свое действие с 01.01.2017 года, по ее результатам кадастровая стоимость жилых объектов по сравнению с 2012 годом увеличилась в среднем на 30 %. Рост кадастровой стоимости в основном произошел по

⁶⁰ Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов) на территории Амурской области [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Амурской области от 29 ноября 2016 г. № 536. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

нежилым объектам, в том числе по тем, где она была сильно занижена по сравнению с оценкой 2012 года либо вообще не была определена.

2.1.3. Кадастровая оценка 2021 года

Очередная государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства на территории Амурской области проведена в 2021 году в соответствии с распоряжением Правительства Амурской области от 11.02.2020 № 17-р. Согласно данному распоряжению государственной кадастровой оценке подлежат: здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства и единые недвижимые комплексы⁶¹.

Впервые определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства было поручено государственному бюджетному учреждению Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области».

В качестве перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированного в соответствии со статьей 13 Федерального закона № 237-ФЗ, был принят перечень, направленный Министерством имущественных отношений Амурской области письмом от 05.02.2021 исх. № 12-13/624 в адрес бюджетного учреждения. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществлялось исходя из количественных и качественных характеристик объектов, указанных в перечне, а также информации, необходимой для проведения оценки объектов, сбор и анализ которой осуществляли специалисты ГБУ АО «Центр ГКО Амурской области».

В перечень объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке в 2021 году, включено 583125 объектов, что на 56,9 % больше в сравнении с 2016 годом (371715 объектов).

В целях анализа рынка исследован состав объектов оценки, данные специализированных организаций (риэлтерские агентства и т.п.), а также открытые источники информации, содержащие сведения о рынке недвижимости. По данным интернет-сайтов рынок недвижимости классифицируется следующим образом: квартиры; комнаты; дома; участки; офисы; торговля и сервис; производство и склады; кафе, бары, рестораны; гаражи и боксы; машиноместа; гаражи и стоянки.

В результате анализа Перечня объектов оценки выявлены объекты, которые относятся к данным сегментам, но также выделены объекты специфические, достаточно редко встречающиеся (или не встречающиеся) на рынке недвижимости, которые выделены в следующие сегменты: объекты, предназначенные для временного проживания; объекты санаторно-курортного назначения; объекты социальной инфраструктуры; объекты портов, вокзалов, станций; объекты иного назначения; сооружения.

Данная классификация соответствует используемой при проведении государственной кадастровой оценки группировке объектов недвижимости в соот-

⁶¹ О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов), расположенных на территории Амурской области [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства Амурской области от 11 февраля 2020 г. № 17-р. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ветствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Приведенная в приложении 2 методических указаний о государственной кадастровой оценке сегментация включает следующие группы объектов недвижимости:

- многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки);
- дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ;
- объекты, предназначенные для хранения транспорта;
- объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения;
- объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения;
- административные и бытовые объекты;
- объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений;
- учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культурные объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты;
- прочие объекты;
- сооружения.

В перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в Амурской области в 2021 году, 72,7 % (423748 объектов) приходится на жилые объекты – жилые помещения (квартиры, комнаты и т.п.), индивидуальные жилые дома – формирующие, соответственно, 1-ую и 2-ую функциональные группы объектов (рис. 7).



Рис.7. Количество объектов недвижимости в разрезе функциональных групп

Согласно данным отчёта Амурстата по выборочному обследованию цен на рынке жилья в Амурской области показали, что в 2019 году средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир на первичном рынке составила 60748 рублей, на вторичном – 61373 рублей. Средняя цена на жилье в 2020 году на первичном рынке составила 78650,4 рублей, на вторичном – 77502,9 рублей. По сравнению с предыдущим годом цены на первичном рынке выросли на 17902 рубля, на вторичном – на 16130 рублей (рис. 8).

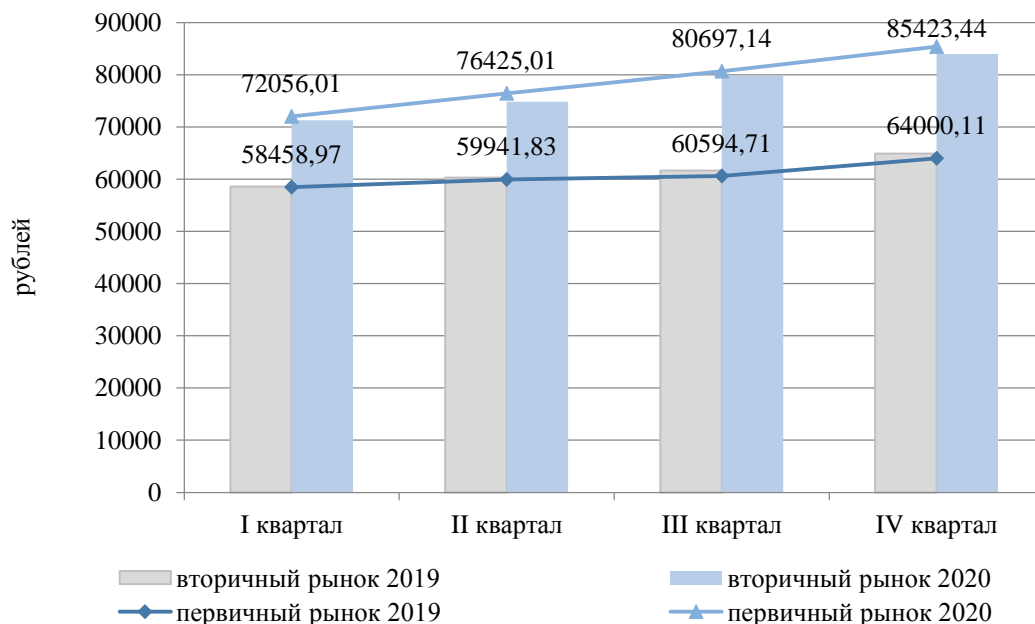


Рис. 8. Средняя цена типовых квартир по данным Амурстата

Основная часть предложения сосредоточена в столице области. В ходе подготовки к ГКО было проанализировано более 2123 ofert о купле-продаже квартир на первичном и вторичном рынке, из которых, по результатам верификации, чистки дублей и повторов данные по 2079 реальным предложениям приняты в качестве рыночной информации.

По мере удаления от города Благовещенска снижается как стоимость жилья, так и количество предложений.

Самые дорогие квартиры из рассматриваемых населённых пунктов представлялись на продажу в городе Благовещенске (128 тысяч рублей за кв. м в 4 квартале 2020 года), с. Чигири (120 тысяч рублей), город Свободный (105 тысячи рублей). В остальных населённых пунктах стоимость кв. м. к концу 2020 года оказалась ниже 100 тысяч рублей. Самая доступная цена предложения на вторичном рынке – в с. Ивановка (от 29 – 71 тысячи рублей), городе Белогорске (от 28 до 70 тысячи рублей) и городе Тында (от 24 – 55 тысячи рублей). Самые низкие цены на квартиры в п. Кувыкта Тындинского района (2666 рублей), п. Дипкун Тындинского района (4411 рублей), п. Марьевый Тындинского района (1470 рублей) (рис. 9).

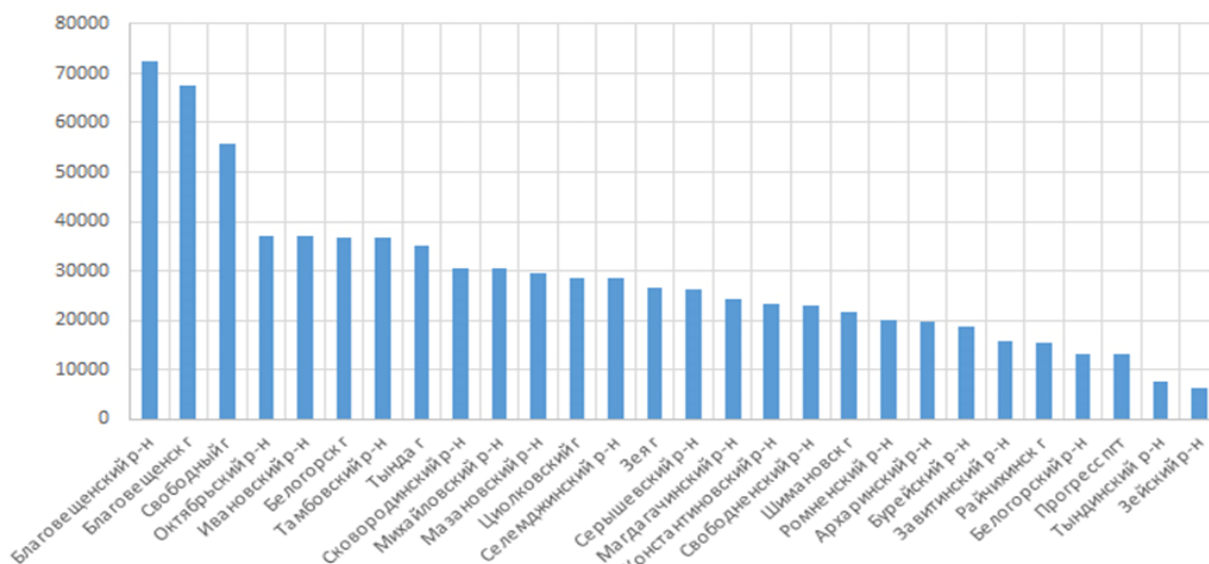


Рис. 9. Средняя удельная цена предложения квартир на вторичном рынке Амурской области

Стоимость объектов недвижимости зависит от влияния ряда факторов. Основными такими факторами являются: местоположение, показатели социально-экономического развития и наличие инфраструктур. Данные факторы также определяют и рыночную стоимость.

Также на стоимость недвижимости в городских и сельских населенных пунктах влияет транспортная доступность. Безусловно, чем выше уровень транспортной доступности населенного пункта, тем выше уровень его социально-экономического развития. Чем ближе жилой дом находится к социальной инфраструктуре (школа, детский сад, поликлиника, спортивные объекты и т.д.), тем выше его стоимость.

Также, на стоимость объектов недвижимости могут влиять близлежащие объекты. При этом их влияние может быть направлено как на увеличение, так и на снижение стоимости (парки, памятники истории и архитектуры или мусорные свалки, котельные, вредные предприятия, тюрьмы, психиатрические больницы, атомные электростанции и т.д.).

Поскольку расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется в целом по субъекту, необходимо учитывать характеристики локального местоположения объектов недвижимости не только в границах конкретного населенного пункта, а также относительно центра муниципального района и центра субъекта. Также, важность данного фактора подтверждается текстами объявлений.

Таким образом, в целях учета местоположения объектов недвижимости в состав факторов для сельских населенных пунктов может быть включен фактор «Расстояние от населенного пункта до областного центра».

Перечисленные факторы характеризуют каждый индивидуальный объект недвижимости. В таблице 1 приведен сводный перечень ценообразующих факторов, учитываемых при построении моделей оценки объектов недвижимости, предназначенных для жилой застройки.

Ценообразующие факторы для многоквартирных жилых домов

Группа факторов	Состав ценообразующих факторов
Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости	Численность населения в населенном пункте
	Наличие в населенном пункте магазина
	Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы
	Статус населенного пункта
Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта
	Расстояние до локального центра, отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости
	Расстояние до локального центра, положительно влияющего на стоимость объектов недвижимости
	Расстояние до школы или детского сада
	Расстояние до государственной поликлиники, больницы
	Расстояние от объекта до остановок общественного транспорта
Факторы, характеризующие объект недвижимости	Количество надземных этажей
	Этажность
	Этаж расположения в здании
	Материал основных несущих конструкций
	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства
	Капитальность объекта
	Площадь

В Амурской области группа индивидуальных домов является самой многочисленной и представлена различными постройками, начиная от ветхих домов, заканчивая коттеджами.

Для определения кадастровой стоимости объектов, входящих в функциональную группу 0200 «Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки – индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ» в 2020 году на рынке Амурской области Учреждением были собраны сведения о 1171 предлагаемых к продаже и проданных объектах данной группы.

Самая высокая средняя удельная рыночная стоимость определена в городе Благовещенске – 51409 руб. Наименьшая цена (4914 руб.) зафиксирована в Ромненском районе (рис. 10).

Учитывая тот факт, что объекты капитального строительства не представлены на рынке в качестве самостоятельных объектов недвижимости в отрыве от земельных участков, на которых эти объекты расположены, основными ценообразующими факторами для них будут являться факторы, характеризующие физические особенности объектов капитального строительства, а также факторы, влияющие на технологию строительства (таблица 2).

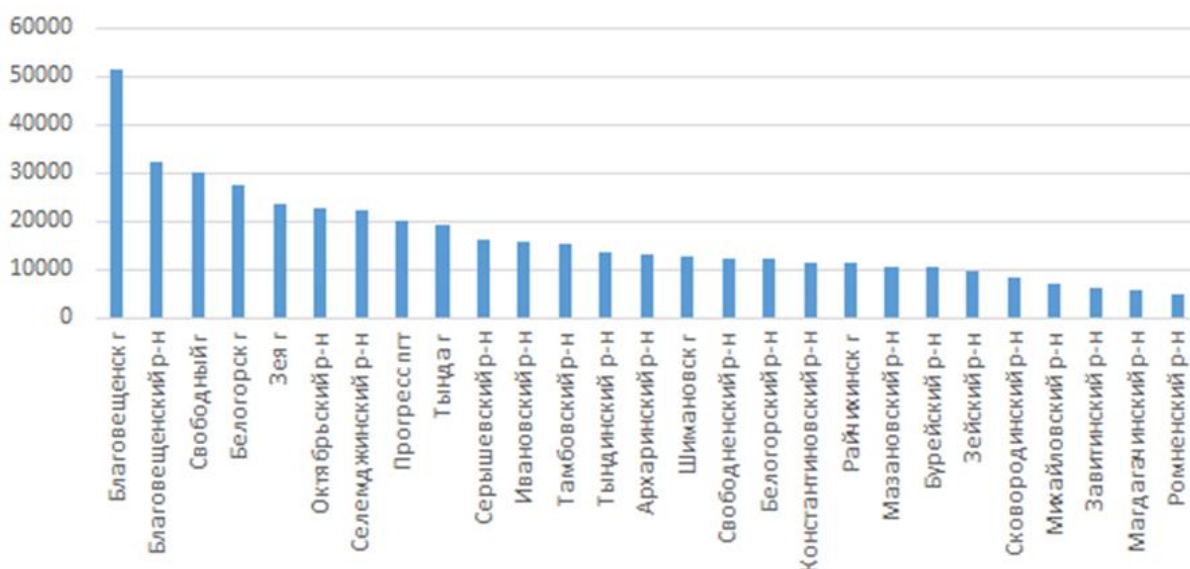


Рис. 10. Средняя удельная цена предложения по малоэтажной жиле застройке в Амурской области

Таблица 2

Ценообразующие факторы для малоэтажной жилой застройки

Группа факторов	Состав ценообразующих факторов
Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости	Численность населения в населенном пункте
	Наличие в населенном пункте магазина
	Статус населенного пункта
	Наличие в населенном пункте общеобразовательной школы
Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости	Расстояние от объекта до административного центра НП
	Расстояние до локального центра, отрицательно влияющего на стоимость объектов недвижимости
	Расстояние до локального центра, положительно влияющего на стоимость объектов недвижимости
	Расстояние до школы или детского сада
	Расстояние до государственной поликлиники, больницы
	Расстояние от объекта до ближайшего Ж\Д вокзала, станции, платформы
	Расстояние от объекта до остановок общественного транспорта
Факторы, характеризующие объект недвижимости	Количество надземных этажей
	Этажность
	Материал основных несущих конструкций
	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства
	Капитальность объекта
	Площадь

В Амурской области группа объектов, предназначенных для хранения транспорта, является третьей по количеству объектов, подлежащих оценке.

Под объектами, предназначенными для хранения транспорта, понимаются индивидуальные гаражи как отдельно стоящие, так и сгруппированные в гаражные кооперативы для хранения личных транспортных средств граждан, а также гаражи, относящиеся к ведомствам для хранения легковых, грузовых и

специальной техники.

В 2020 году на рынке Амурской области Учреждением были собраны сведения о 412 предлагаемых к продаже и проданных объектах, входящих в функциональную группу 0300 «Объекты, предназначенные для хранения транспорта».

Самая высокая средняя удельная рыночная стоимость определена в городе Благовещенске 164079 руб. Наименьшая цена зафиксирована в Серышевском районе 4343 руб. (рис. 11).

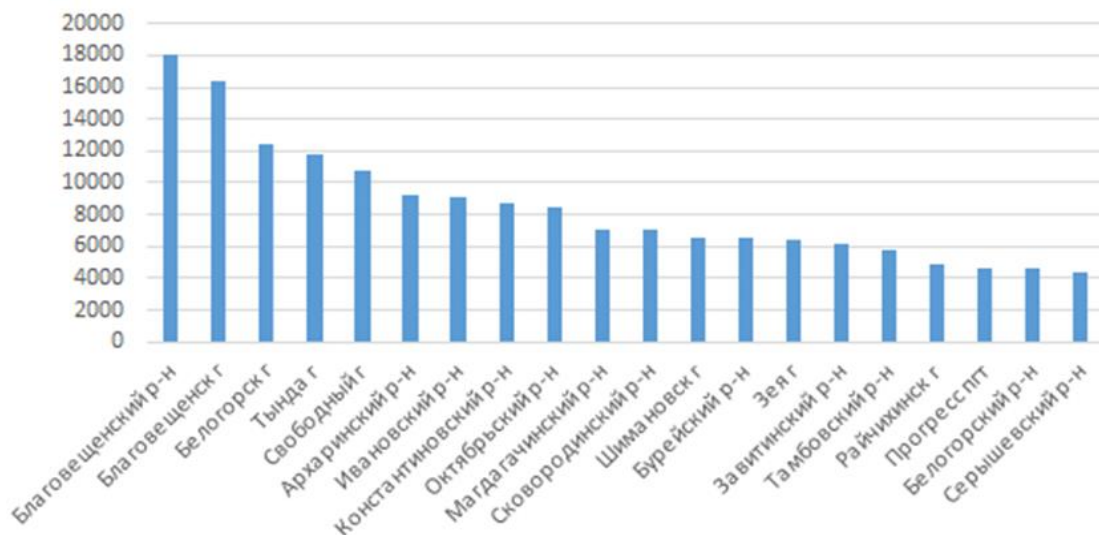


Рис. 11. Средняя удельная цена предложения по объектам, предназначенным для хранения транспорта в Амурской области

Ценообразующие факторы для объектов, предназначенных для хранения транспорта представлены в таблице 3.

Таблица 3

Ценообразующие факторы для объектов, предназначенных для хранения транспорта

Группа факторов	Состав ценообразующих факторов
Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости	Численность населения в населенном пункте
Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта
	Расстояние до общественно-делового центра населенного пункта
	Расстояние от объекта до остановок общественного транспорта
Факторы, характеризующие объект недвижимости	Количество надземных этажей
	Этажность
	Материал основных несущих конструкций
	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства
	Капитальность объекта (класс конструктивной системы)
	Площадь
	Обеспеченность коммуникациями

Четвёртая группа объектов представляет собой объекты коммерческого (офисного, торгового, а также смешанного и схожего назначения) и многофункционального назначения, т.е. это недвижимость, которая используется (или может использоваться) юридическими и физическими лицами для осуществления предпринимательской деятельности, направленной на систематическое получение прибыли от продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

В 2020 году на рынке Амурской области Учреждением были собраны сведения о 378 предлагаемых к продаже и проданных объектах, входящих в функциональную группу 0400 «Обзор рынка объектов коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения».

Самая высокая средняя удельная рыночная стоимость определена в городе Свободный – 62458 руб. Наименьшая цена зафиксирована в Архаринском районе – 4032 руб. (таблица 4).

Таблица 4

Средние удельная цена предложения объектов коммерческого назначения в Амурской области

В порядке убывания сред/знач. УПРС		
1	62458	Свободный г.
2	56067	Благовещенск г.
3	49366	Благовещенский р-н
4	40885	Ивановский р-н
5	40735	Завитинский р-н
6	38472	Белогорск г.
7	37812	Тында г.
8	33604	Прогресс пгт.
9	25825	Октябрьский р-н
10	25694	Тамбовский р-н
11	25234	Свободненский р-н
12	24972	Серышевский р-н
13	19220	Зея г.
14	16535	Сковородинский р-н
15	15733	Шимановск г.
16	14123	Белогорский р-н
17	13413	Магдагачинский р-н
18	12805	Райчихинск г.
19	12780	Бурейский р-н
20	10424	Мазановский р-н
21	9462	Константиновский р-н
22	4032	Архаринский р-н

Объекты недвижимости 4 группы были разбиты на подгруппы по следующим критериям. В зависимости от степени готовности объекта: объекты, строительство которых завершено (здания, помещения, сооружения, машино-места) и объекты незавершенного строительства. Представленная группировка

позволяет объединить объекты недвижимости по общности признаков со схожими принципами ценообразования и примерно одинаковым уровнем цен на объекты недвижимости (таблица 5).

Таблица 5

Ценообразующие факторы для объектов коммерческого назначения

Группа факторов	Состав ценообразующих факторов
Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости	Численность населения в населенном пункте
	Статус населенного пункта
Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта
	Расстояние до общественно-делового центра населенного пункта
	Расстояние от объекта до ближайшего ж/д вокзала, станции, платформы
	Расстояние от объекта до остановок общественного транспорта
Факторы, характеризующие объект недвижимости	Количество надземных этажей
	Этажность
	Этаж расположения в здании
	Материал основных несущих конструкций
	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства
	Капитальность объекта
	Площадь

Пятая группа объектов представляет собой объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения, т.е. это недвижимость, которая используется (или может использоваться) для временного проживания или отдыха.

Рынок предложений по Амурской области отсутствует либо данные сделки происходят без оглашения предложений в широкие массы. Ценообразующие факторы для объектов временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения представлены в таблице 6.

Таблица 6

Ценообразующие факторы для объектов временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения

Группа факторов	Состав ценообразующих факторов
Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости	Численность населения в населенном пункте
	Статус населенного пункта
Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта
	Расстояние до общественно-делового центра населенного пункта
	Расстояние от объекта до ближайшего ж/д вокзала, станции, платформы
	Расстояние от объекта до остановок общественного транспорта

Группа факторов	Состав ценообразующих факторов
Факторы, характеризующие объект недвижимости	Количество надземных этажей
	Этажность
	Материал основных несущих конструкций
	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства
	Капитальность объекта
	Площадь
	Расстояние до ближайшего водного объекта

Шестая группа объектов представляет собой административные и бытовые объекты. Административные объекты предназначены для работы управленческого и руководящего персонала. В состав объектов бытового назначения входят санитарно-бытовые объекты, объекты здравоохранения, общественного питания и т.д. Ценообразующие факторы для административных и бытовых объектов представлены в таблице 7.

Таблица 7

Ценообразующие факторы для административных и бытовых объектов

Группа факторов	Состав ценообразующих факторов
Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости	Численность населения в населенном пункте
	Статус населенного пункта
Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта
	Расстояние до общественно-делового центра населенного пункта
	Расстояние от объекта до ближайшего ж/д вокзала, станции, платформы
	Расстояние от объекта до остановок общественного транспорта
Факторы, характеризующие объект недвижимости	Количество надземных этажей
	Этажность
	Этаж расположения в здании
	Материал основных несущих конструкций
	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства
	Капитальность объекта
	Площадь

Седьмая группа объектов представляет собой объекты производственного назначения, т.е. недвижимость, которая используется (или может использоваться) юридическими и физическими лицами в производственно-складских, промышленных, индустриальных и иных сопоставимых целях. Ценообразующие факторы для объектов производственного назначения представлены в таблице 8.

Ценообразующие факторы для объектов производственного назначения

Группа факторов	Состав ценообразующих факторов
Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости	Численность населения в населенном пункте
	Статус населенного пункта
Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта
	Расстояние от объекта до ближайшего ж/д вокзала, станции, платформы
	Расстояние от объекта до остановок общественного транспорта
Факторы, характеризующие объект недвижимости	Количество надземных этажей
	Этажность
	Материал основных несущих конструкций
	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства
	Капитальность объекта
	Площадь
	Обеспеченность коммуникациями

Восьмая группа объектов представляет собой учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты, т.е. это недвижимость, которая используется (или может использоваться) для обслуживания населения. Ценообразующие факторы для учебных, спортивных объектов, объектов культуры и искусства, культовых объектов, музеев, лечебно-оздоровительных объектов представлены в таблице 9.

Ценообразующие факторы для учебных, спортивных объектов, объектов культуры и искусства, культовых объектов, музеев, лечебно-оздоровительных объектов

Группа факторов	Состав ценообразующих факторов
Факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости	Численность населения в населенном пункте
	Статус населенного пункта
Факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости	Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта
	Расстояние до общественно-делового центра населенного пункта
	Расстояние от объекта до ближайшего ж/д вокзала, станции, платформы
	Расстояние от объекта до остановок общественного транспорта
Факторы, характеризующие объект недвижимости	Количество надземных этажей
	Этажность
	Этаж расположения в здании
	Материал основных несущих конструкций
	Год ввода объекта в эксплуатацию или завершения строительства
	Капитальность объекта
	Площадь

Девятая группа объектов представляет собой объекты, точное назначение которых определить не представляется возможным, а также подвалы, сараи, погреба, санитарные пропускники, объекты гражданской обороны, гидрометеорологические станции, фотометрические будки и мареографы.

Учитывая тот факт, что объекты данной группы не представлены на рынке в качестве самостоятельных объектов недвижимости в отрыве от земельных участков, на которых эти объекты расположены, основными ценообразующими факторами для них будут являться факторы, характеризующие физические особенности объектов капитального строительства, а также факторы, влияющие на технологию строительства.

В десятую группу вошли сооружения, виды которых указаны ниже (таблица 10).

Таблица 10

Функциональные подгруппы группы 10

Наименования	Код	Наименования	Код
Аттракционные сооружения	1001	Колодец	1034
Башни	1002	Водоёмы и пруды	1035
Мачтовые сооружения, опоры, вышки	1003	Ограждение	1036
Беседки	1004	Отстойник канализационный	1037
Гидротехнические сооружения: набережные	1005	Площадки игровые	1038
Эстакады	1006	Автостоянки	1039
Емкостные сооружения, резервуары, баки, цистерны	1007	Остановки	1040
Бункеры	1008	АЗС	1041
Навесы	1009	Орошение	1042
Линии электропередач кабельные	1010	Весовые	1043
Линии электропередач воздушные	1011	Нефтеловушки	1044
Сети газораспределительные	1012	Отстойники	1044
Гидротехнические сооружения: за исключением мостов, пирсов, причалов, набережных	1013	Очистные	1044
Сети канализационные тоннельные коллекторы	1014	Песколовки	1044
Сети тепловые	1015	Пруды очистные	1044
Сети водопроводные	1016	Септики	1044
Сети канализационные, без коллекторов	1017	Станции	1044
Фонтаны	1018	Фильтры	1044
Градирни	1019	Кладбища	1045
Сети инженерные технологические	1020	Малые архитектурные формы	1046
Сети тепловые: камеры теплосети подземные	1021	Распределительное устройство	1047
Железнодорожные пути	1022	Материал провод	1048
Подкрановые пути	1023	Дома в сооружениях	1049
Тоннели	1024	Дворы	1050

Наименования	Код	Наименования	Код
Мосты	1025	Душевые, санитарный блок, уборная	1051
Сооружения связи линейно-кабельные	1026	Производственные помещения	1052
Сети трубопроводов магистральные	1027	Магазин	1053
Переходы надземные	1028	Торговый павильон, киоск, ларьки	1054
Переходы подземные	1029	Школы	1055
Прочие сооружения и сооружения вспомогательного назначения, отнесение которых к другим подгруппам невозможно	1030	Кафе	1056
Автомобильные дороги, дорожки, площадки, покрытия	1031	Рынки	1057
Силосная траншея, яма	1032		
Скважина артезианская	1033		

Учитывая тот факт, что сооружения не представлены на рынке в качестве самостоятельных объектов недвижимости в отрыве от земельных участков, на которых эти объекты расположены, основными ценообразующими факторами для них будут являться факторы, характеризующие их физические особенности, а также факторы, влияющие на технологию строительства.

В целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости расчет кадастровой стоимости объектов оценки, стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости, проводился путем индексирования рыночных стоимостей таких объектов, указанных в отчетах об определении рыночной стоимости объектов недвижимости.

При определении кадастровой стоимости данных объектов недвижимости, а также объектов группы 10, бюджетное учреждение руководствовалось положениями пункта 8.6 методических указаний о кадастровой оценке, а именно, в качестве исходных данных для установления кадастровой стоимости возможно использовать результаты иных оценок – отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, в целях повышения достоверности результатов определения кадастровой стоимости, с обязательной индексацией этих результатов на дату определения кадастровой стоимости.

Предварительные результаты кадастровой оценки с 01.10.2021 были размещены в Фонде данных государственной кадастровой оценки на сайте Росреестра, а также на сайте ГБУ АО «Центр ГКО Амурской области».

Кроме того, 30 августа сведения о результатах государственной кадастровой оценки были направлены органам местного самоуправления области для анализа и предоставления замечаний и предложений.

За период сентябрь – октябрь в адрес бюджетного учреждения поступили замечания и предложений от органов местного самоуправления в отношении 5793 объектов недвижимости (рис. 12).

Ниже представим данные о количестве и видах замечаний по результатам

государственной кадастровой оценки.



Рис. 12. Количество и виды замечаний по результатам государственной кадастровой оценки

Наибольшую активность проявили г. Зея, Серышевский, Ивановский и Завитинский районы. Такие муниципальные образования, как г. Белогорск, г. Тында, ЗАТО Циолковский, Зейский район, Ромненский муниципальный округ, Шимановский район сообщили об отсутствии у них замечаний.

Чаще всего (в 62,5 % случаев) замечания содержали указание на неверное определение функциональной группы для объекта недвижимости. Замечания такого характера были тщательно проанализированы специалистами бюджетного учреждения и в 90 % не подтвердились. Заявители ошибочно распространяли порядок отнесения объектов недвижимости к ИЖС, предусмотренный градостроительным законодательством, на процесс сегментации и кодирования в рамках ГКО. Методические замечания по определению кадастровой стоимости определяют несколько иной порядок. В частности, например, стоимость квартир, расположенных в многоквартирных жилых домах высотой от 2-х этажей и выше, и у которых, согласно открытым источникам, доля на земельный участок, отведенный под жилой дом, не выделена, определялась в рамках расчетной группы 1.

Замечания относительно величины кадастровой стоимости, а именно, ее снижения для группы 2 (индивидуальные жилые дома и т.п.), в подавляющем большинстве основывались на сравнении с результатами государственной кадастровой оценки 2016 года без опоры на действительный уровень рыночных цен. Тем не менее, данные замечания были рассмотрены и проанализированы. По результатам такого анализа – принято решение о пересчете уровня кадастровой стоимости по ряду муниципальных районов области для данной функциональной группы.

Таким образом, были учтены 353 замечания и 74 замечания были условно учтены, так как по этим объектам были внесены изменения в расчеты кадастровой стоимости, но отличные от предложенных заявителями (рис. 13). По большей части это замечания г. Благовещенска относительно объектов коммерческого использования с предложением перенести их в группу 4. Группа была изменена, но на 6-ую, объекты пересчитаны.



Рис. 13. Количество учтенных замечаний по результатам государственной кадастровой оценки

Часть замечаний не были учтены по причине того, что бюджетное учреждение не вправе вносить изменения в ЕГРН. Государственная кадастровая оценка проводится строго в отношении тех объектов, которые включены в перечень, предоставленный Росреестром на дату оценки. Для того, чтобы фактически отсутствующие объекты не направлялись на оценку, должна быть проведена работа по снятию их с кадастрового учета. Аналогично – в отношении несоответствий наименований, адресов, кадастровых кварталов. Устранить данные проблемы может только правообладатель.

Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов), расположенных на территории Амурской области, по состоянию на 1 января 2021 года утверждены постановлением Правительства Амурской области от 19.11.2021 № 89, которое вступает в силу по истечении одного месяца после дня его обнародования (офици-

ального опубликования)⁶².

Полный текст постановления официально опубликован 25 ноября 2021 года на официальном интернет-портале правовой информации www.pravo.gov.ru, а также размещен 26 ноября 2021 года на официальном Портале Правительства Амурской области <https://www.amurobl.ru> в разделе «Документы» – «Нормативные правовые документы» – Информационное общество» – «Областное законодательство», на официальном сайте министерства имущественных отношений Амурской области <https://mio.amurobl.ru> и на сайте Центра ГКО АО <https://cgko28.ru>.

Итоги ГКО объектов капитального строительства демонстрируют рост общей величины кадастровой стоимости объектов недвижимости области в сравнении с 2016 годом на 23,7 % или 553,7 млрд. руб. (рис. 14)⁶³.

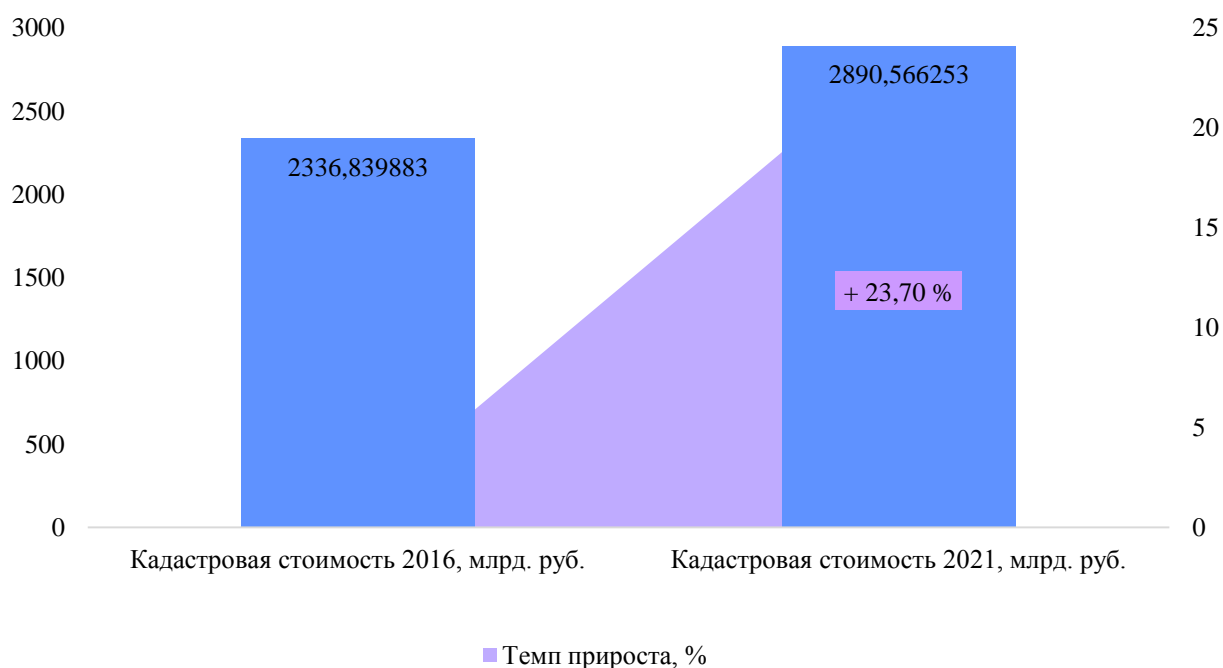


Рис.14. Темп прироста кадастровой стоимости по итогам кадастровой оценки 2021 года

Тенденция роста сумм кадастровой стоимости в целом по области наблюдается для группы 1 (многоквартирные дома, жилые помещения), где наибольшее влияние на формирование итогов оказали результаты расчета кадастровой стоимости по г. Благовещенск и Благовещенскому району, городам Свободный и г. Белогорск. Кроме того, выросли общие суммы кадастровой стоимости для группы 3 (объекты для хранения автотранспорта) и группы №10 – сооружения (рис.15).

⁶² Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов), расположенных на территории Амурской области [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Амурской области от 19 ноября 2021 г. № 896. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁶³ Порядок проведения государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс] // Rosreestr.ru: офиц. сайт. – 28.01.2004. – URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka> (дата обращения: 25.10.2021).



Рис.15. Результаты кадастровой оценки в разрезе функциональных групп

Почти 29% объектов (169 086 ед.) от общего количества объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, расположены в г. Благовещенске. В целом по административному центру области кадастровая стоимость объектов капитального строительства увеличилась на 21,13 % и составила 1121,72 млрд. руб.

Рост общей кадастровой стоимости обусловлен увеличением кадастровой стоимости объектов первой функциональной группы (МКД и жилые помещения), продиктованным реалиями рынка жилых помещений в г. Благовещенске. В областной столице наблюдается устойчивая тенденция повышения цен на жильё, связанного с программами льготного кредитования.

Обратная тенденция (снижения) в черте г. Благовещенска наблюдается для объектов группы 2 (дома малоэтажной жилой застройки, ИЖС). Такая динамика отражает, в первую очередь, состояние рынка, изменение его конъюнктуры за период, прошедший с даты предыдущей ГКО. Кроме того, на изменении удельных показателей стоимости объектов сказалось влияние изменений в методике государственной кадастровой оценки. Действующая методика предусматривает набор ценообразующих факторов, обязательных к учету. Встроенные в модель оценки 2021 года, такие факторы влекут большую дифференциацию удельных показателей кадастровой стоимости, в ряде случаев (таких как необеспеченность оцениваемого объекта тем или иным фактором) их снижение. Аналогичная ситуация характерна для группы 7 (производство).

Сумма кадастровых стоимостей по иным функциональным группам в г. Благовещенске в динамике увеличивается (рис.16).



Рис. 16. Результаты кадастровой оценки объектов в г. Благовещенск

В ходе государственной кадастровой оценке оценено 87612 объектов 1 группы, расположенных на территории городских округов. В данном случае кадастровая стоимость в целом увеличилась на 16,35 % и составила 271,3 млрд. руб. При этом, незначительное снижение общей кадастровой стоимости на 11,5 % и 3,7 %, соответственно, наблюдается для объектов, расположенных на территории г. Райчихинска и г. Шимановска (рис. 17).

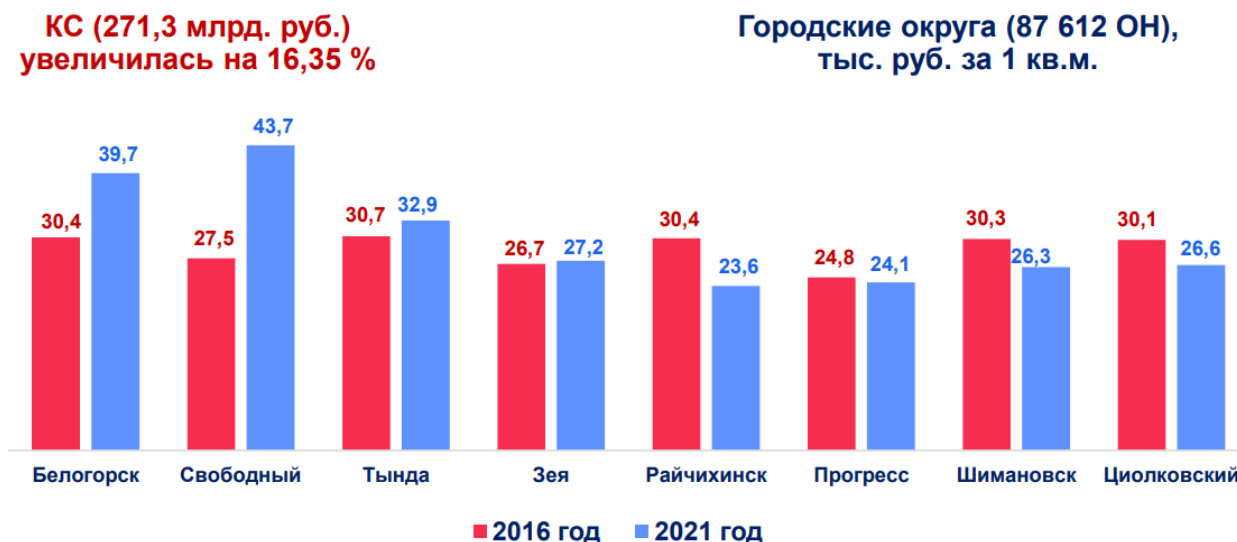


Рис. 17. Результаты кадастровой оценки объектов 1 группы, расположенных на территории городских округов

Снижение кадастровой стоимости в указанных муниципальных образованиях связано с приведением в соответствие конъюнктуре рынка жилых помещений удельного показателя кадастровой стоимости.

На территории муниципальных районов и округов Амурской области

расположены объекты первой функциональной группы в количестве 60121 ед. В целом кадастровая стоимость по данным объектам увеличилась на 23,9 млрд. руб. или на 21 % по отношению к уровню 2016 года.

По 8 муниципалитетам наблюдается увеличение кадастровой стоимости по сравнению с 2016 годом. Наиболее существенный рост демонстрирует Благовещенский район, что объясняется застройкой с. Чигири.

По ряду муниципальных образований кадастровая стоимость незначительно снизилась от 0,1 до 1,3 млрд. руб. (рис. 18).

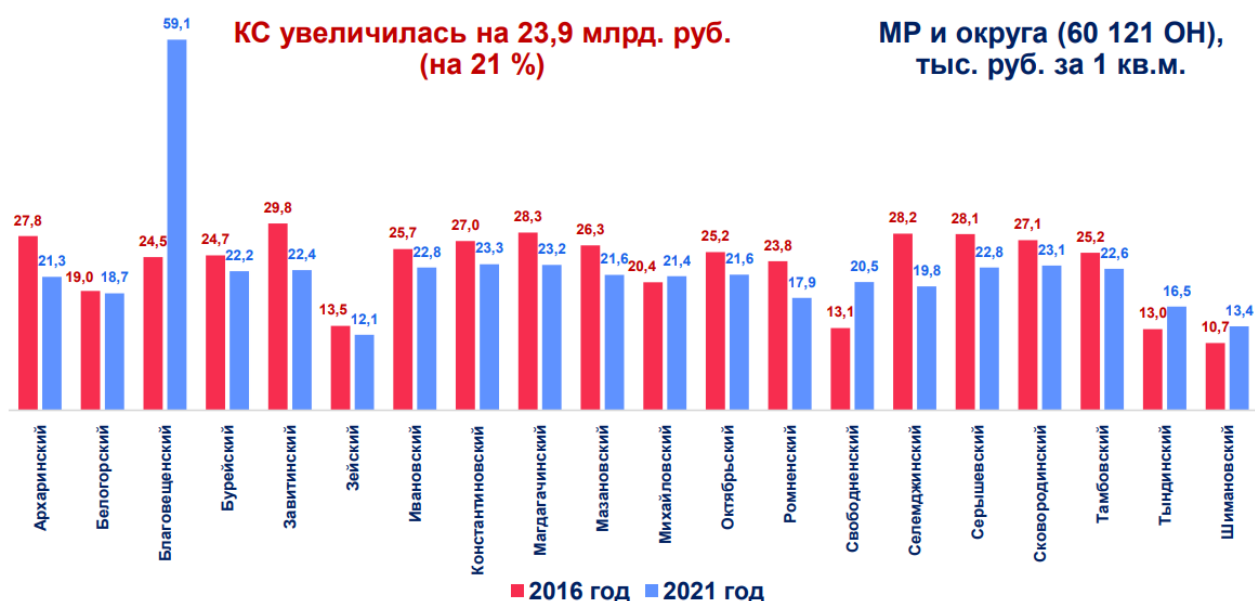


Рис. 18. Результаты кадастровой оценки объектов 1 группы, расположенных на территории муниципальных районов и округов

Причина снижения кадастровой стоимости объектов 1 группы в текущем году по муниципальным образованиям связана с тем, что кадастровая стоимость 2016 года в этих муниципалитетах была завышена и не соответствовала фактической «ценности» жилья на территории муниципального образования, а также со снижением активности рынка недвижимости на данных территориях.

По 2 группе (индивидуальные жилые дома) по городским округам оценено 43208 объектов, по которым общая кадастровая стоимость снизилась на 5,66 млрд. руб. Незначительное увеличение общей кадастровой стоимости на 4 % наблюдается в г. Свободном. На территории остальных городских округов произошло небольшое снижение кадастровой стоимости от 0,2 до 2,2 млрд. руб. (рис. 19).

КС снизилась на 5,7 млрд. руб.

**Городские округа (43 208 ОН),
тыс. руб. за 1 кв.м.**



Рис. 19. Результаты кадастровой оценки объектов 2 группы, расположенных на территории городских округов

На территории муниципальных районов и округов Амурской области расположены объекты второй функциональной группы в количестве 117214 объектов. В целом кадастровая стоимость по ним снизилась на 7 млрд. руб. или на 5 % по отношению к уровню 2016 года (рис. 20).

**КС снизилась на 7 млрд. руб.
(5%)**

**МР и округа (117 214 ОН),
тыс. руб. за 1 кв.м.**

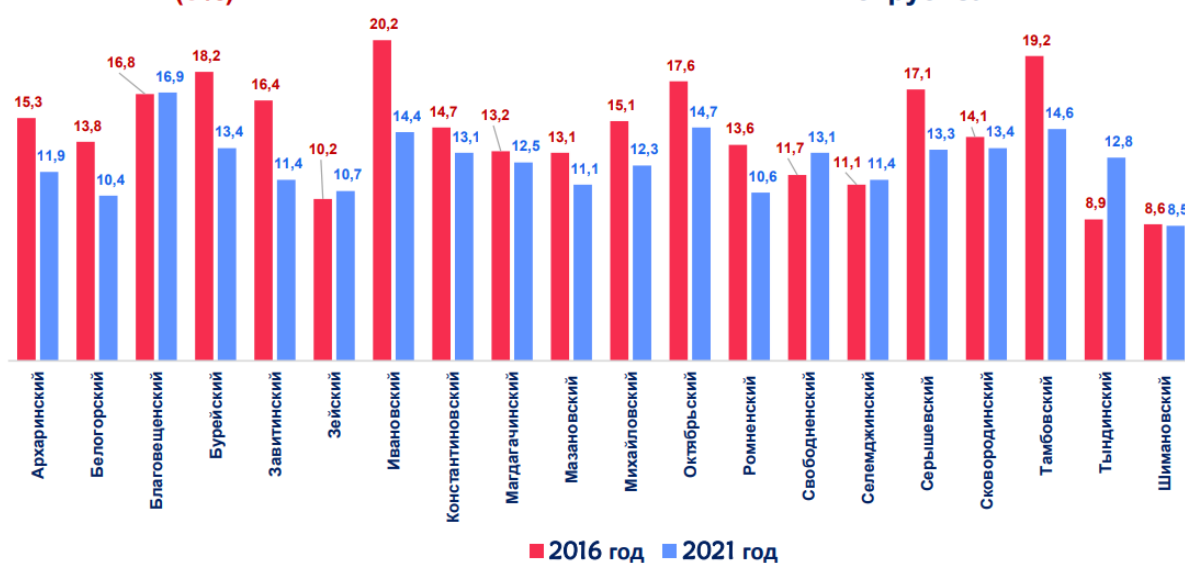


Рис. 20. Результаты кадастровой оценки объектов 2 группы, расположенных на территории муниципальных районов и округов

Увеличение кадастровой стоимости наблюдается в отношении объектов, принадлежащих Благовещенскому (на 2,3 млрд. руб.), Зейскому (на 1 млрд. руб.), Свободненскому (0,75 млрд. руб.), Тындинскому (2,16 млрд. руб.), Шимановскому, Магдагачинскому и Селемджинскому (незначительный рост) районам.

В остальных районах и округах в целом произошло незначительное сни-

жение кадастровой стоимости от 0,2 до 2,3 млрд. руб.

Следует обратить внимание на некорректность распределения УПКС между районами области по итогам государственной кадастровой оценки в 2016 году. Так, УПКС объектов 2 группы в Ивановском, Серышевском, Тамбовском, Бурейском, Октябрьском районах имели более высокие значения в сравнении с УПКС таких объектов, расположенных в Благовещенском районе. На одном уровне находились удельные показатели Белогорского и Зейского районов, что, не соответствует действительности рынка недвижимости области.

По объектам коммерческого назначения – 4 группа установлены повышенные налоговые ставки по налогу на имущество.

Кадастровая стоимость таких объектов, расположенных в городских округах (3858 ед.), в целом по государственной кадастровой оценке текущего года снизилась на 3,6 млрд. руб. и составила 15,7 млрд. руб.

Рисунок 21 демонстрирует, что итоги государственной кадастровой оценки 2016 года для объектов 4 функциональной группы выразились в уравнивании удельных показателей кадастровой стоимости по всем городским округам области.

КС снизилась на 3,6 млрд. руб.

Городские округа (3 858 ОН), тыс. руб. за 1 кв.м.

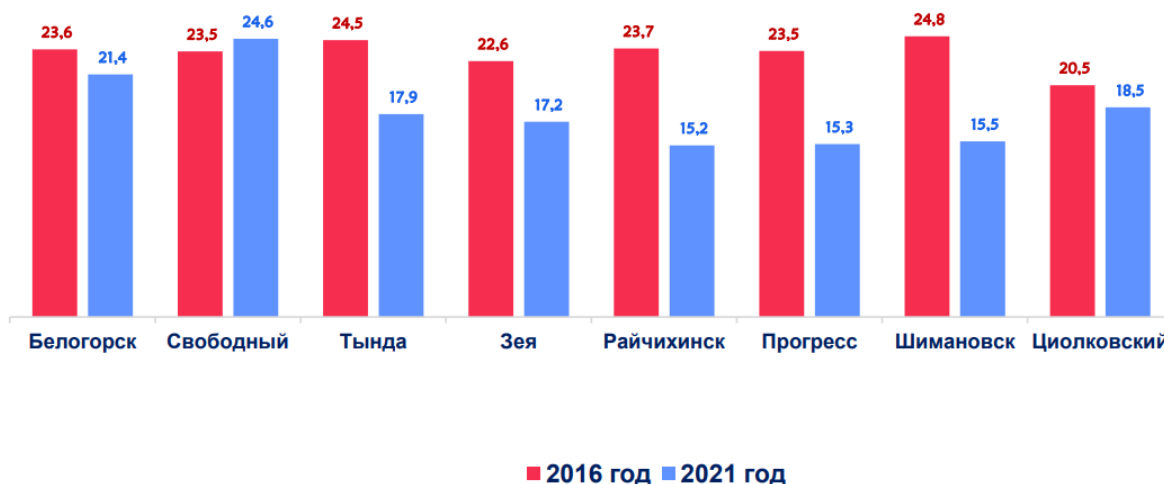


Рис. 21. Результаты кадастровой оценки объектов 4 группы, расположенных на территории городских округов

При этом, УПКС в г. Шимановск для объектов коммерческого назначения был установлен выше, чем для объектов в г. Белогорск и г. Свободный. ГКО 2021 года отражает действительную экономическую ценность объектов 4 группы, в том числе, во взаимосвязи городских округов и муниципальных районов друг с другом и в отношении друг друга.

По аналогичным объектам, находящимся на территории муниципальных районов и округов (4630 ед.) также в целом, произошло снижение кадастровой стоимости на 17,4 % (2,2 млрд. руб.). При этом, в Благовещенском районе сумма кадастровых стоимостей таких объектов увеличилась в 2 раза (рис. 22).

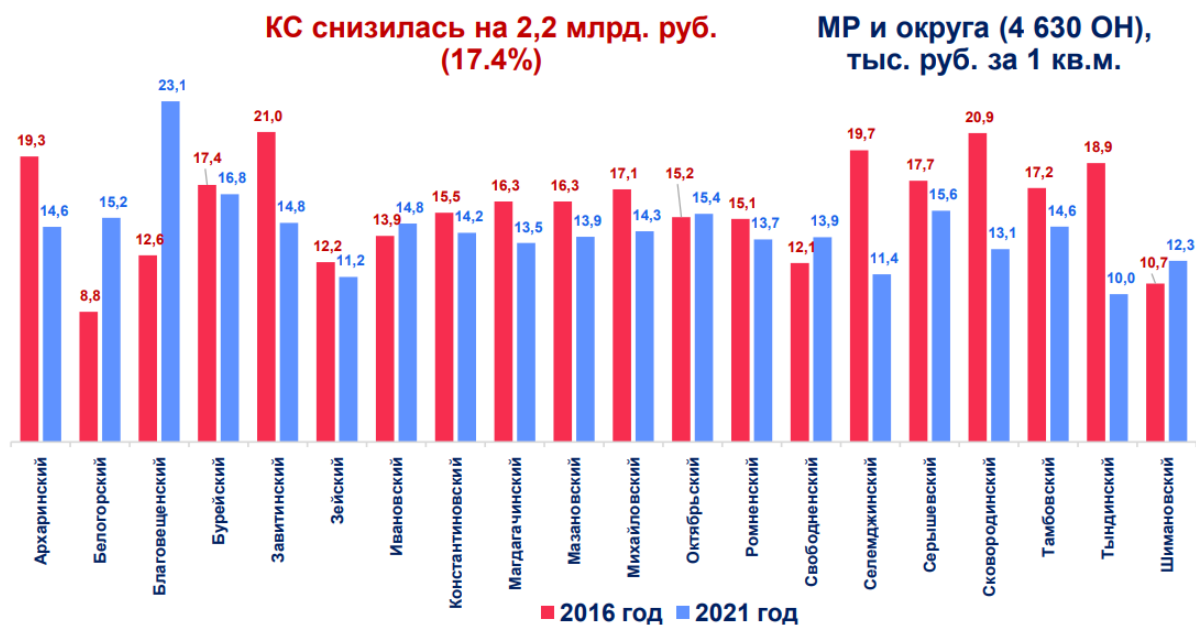


Рис. 22. Результаты кадастровой оценки объектов 4 группы, расположенных на территории муниципальных районов и округов

Анализируя данные кадастровой стоимости объектов капитального строительства по итогам трёх последних результатов государственной кадастровой оценки, можно сделать вывод о том, что совершенствование законодательства в области кадастровой оценки влечёт за собой повышение качества результатов государственной кадастровой оценки, что в свою очередь влияет на экономическую обоснованность и справедливость налогообложения объектов недвижимости. Последняя государственная оценка по состоянию на 01.01.2021 года проведена более тщательно в связи с проведением в течение всего 2020 года большой подготовительной работы по сбору и обработке информации (сбор сведений о ценообразующих факторах, анализ рынка недвижимости, уточнение вида разрешенного использования, уточнение недостающих характеристик и др.). Несомненным плюсом в сравнении с прежней методикой государственной кадастровой оценки является проведение оценочного зонирования и надзора со стороны Росреестра на всех этапах оценки.

2.2 Применение сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения

В соответствии со статьями 390 и 403 Налогового кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость определяет размер имущественного и земельного налога. Размер налога на любой объект недвижимости рассчитывается исходя из его кадастровой стоимости по состоянию на 1 января того года, за который начислен налог⁶⁴.

⁶⁴ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. № 117-ФЗ (с изм. и доп. от 29.11.2021 г.) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 17.12.1996. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165 (дата обращения: 07.10.2021).

С 01.01.2015 вступил в силу Федеральный закон от 04.10.2014 № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц», которым введена в действие новая глава Налогового кодекса Российской Федерации – глава 32 «Налог на имущество физических лиц». Принципиальным отличием данного нововведения является то, что физические лица стали уплачивать налог на имущество на основе кадастровой стоимости. Ранее налоговая база определялась на основе инвентаризационной стоимости, определенной органами технической инвентаризации по восстановительной стоимости, уменьшенной на величину стоимостного выражения физического износа на момент оценки.

Принципы определения инвентаризационной и кадастровой стоимости совершенно разные, соответственно, налоговая база также отличается. Поскольку кадастровая стоимость приближена к рыночной, то и налоговая база выросла по сравнению с той, которая исчислялась исходя из инвентаризационной стоимости.

Законы о переходе определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц на основе кадастровой стоимости субъекты Российской Федерации должны были принять до 1 января 2020 года. Амурская область одна из первых перешла на исчисление налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости. В соответствии с Законом Амурской области от 18.11.2014 № 440-ОЗ «Об установлении единой даты начала применения порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения на территории Амурской области» с 1 января 2015 года в Амурской области началось определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости⁶⁵.

Таким образом, в Амурской области физические лица впервые заплатили налог от кадастровой стоимости в 2016 году за период 2015 года. При этом следует обратить внимание на то, что в 2016 и 2017 годах начисление налога осуществлялось от кадастровой стоимости, определенной в 2012 году, а начиная с 2018 года, налог за 2017 год начисляется исходя из кадастровой стоимости, определенной в 2016 году. Кадастровая стоимость, определённая в 2021 году, будет применяться для уплаты налогов физическими лицами, начиная с 2022 года.

Налоговые ставки, по которым происходит исчисление налога, в отношении имущества физических лиц устанавливаются представительными органами местного самоуправления, на территории которых находятся объекты.

Налоговым кодексом РФ определены следующие размеры:

– по жилым домам, квартирам, гаражам, машино-местам, хозяйственным

⁶⁵ Закон Амурской области «Об установлении единой даты начала применения порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения на территории Амурской области» от 18 ноября 2014 № 440-ОЗ [Электронный ресурс] // Economy.amurobl.ru: офиц. сайт. – 25.12.2001. – URL: <https://economy.amurobl.ru/pages/nalogovaya-politika/normativnye-pravovye-akty/zakon-amurskoj-oblasti-ot-18-11-2014-440-o3-ob-ustanovlenii-edinoj-daty-nachala-primeneniya-poryadka> (дата обращения: 10.10.2021).

постройкам и сооружениям 0,1 %;

– по прочим объектам 0,5 %.

Максимальная ставка – 2% установлена в отношении отдельных видов объектов, включенных в перечень (административные (офисные), торговые, объекты общественного питания и бытового обслуживания).

Также предусмотрено, что налоговые ставки в отношении жилых объектов, объектов незавершенного строительства, гаражей и машино-мест могут быть уменьшены до нуля или увеличены, но не более чем в три раза (до 0,3 %) нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Например, в г. Благовещенске в 2016 году принято решение о снижении налоговой ставки по жилым объектам, с 0,3 % до 0,2 %.

В целях недопущения резкого роста налоговой нагрузки законодательством РФ предусмотрен ряд мер социальной поддержки.

В первую очередь – это налоговые вычеты в отношении объектов жилого назначения (по жилым домам – 50 кв. м, по квартирам – 20 кв. м, по комнатам – 10 кв. м), что позволило уменьшить сумму налога по жилым помещениям почти в два раза. При этом в отношении некоторых жилых домов, квартир и комнат, площадь которых меньше площади, предусмотренной для вычета, вообще не уплачивается налог, несмотря на то, что раньше они являлись объектами налогообложения. Таких объектов на территории Амурской области больше 30 тысяч.

Таким образом, чем больше площадь квартиры или жилого дома у налогоплательщика, тем больше увеличилась налоговая нагрузка на него. В свою очередь собственники жилых домов площадью не выше 50 кв. м вообще освободились от налогового бремени, а владельцы небольших квартир практически не ощутили на себе переход на исчисление налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости, поскольку разница между прошлым налоговым периодом и суммой налога, уплаченной в 2016 году незначительная.

Второй мерой, направленной на недопущение резкого роста налога, является поэтапный переход к уплате налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости (применительно к первому налоговому периоду за 2015 год применен понижающий коэффициент 0,2; за 2016 год – 0,4; за 2017 год – 0,6; за 2018 год – 0,8). В настоящее время ежегодный рост налогов на жилые помещения, принадлежащие физическим лицам, может составлять не более 10 %.

Кроме того, Налоговым кодексом РФ установлены 15 категорий граждан, имеющих право на налоговую льготу, широко распространенная из которых – пенсионеры, но только в отношении одного объекта, чего раньше не было в действующем законодательстве, и отсутствие данной нормы позволяло недобросовестным гражданам уходить от уплаты налогов, путем переоформления своей недвижимости на близких родственников, имеющих право на льготу. При этом перечень льгот может быть расширен решением представительных органов местного самоуправления.

Уплату налога на территории Амурской области в отношении коммерческой недвижимости, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налог-

гового кодекса Российской Федерации (офисы, объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания), начали с максимальных ставок (2 %) практически на территории всех муниципальных образований области. В настоящее время на территории большинства муниципальных образований на коммерческую недвижимость ставки снижены в среднем до 1 % (таблица 11).

Таблица 11

Размер ставок на территории области для расчёта налога на имущество физических лиц

Наименование муниципального образования	Размер налоговой ставки
Архаринский район	0,2 – 2 %
Белогорский район	0,3 – 1 %
Благовещенский район	0,6 – 1,2 %
Бурейский район	1 %
Завитинский район	1 – 1,5 %
Зейский район	1 %
ЗАТО Циолковский	1 %
Ивановский район	0,2 – 1 %
Константиновский район	0,2 – 2 %
Магдагачинский район	0,3 – 2 %
Мазановский район	0,2 – 2 %
Михайловский район	0,5 – 2 %
Октябрьский район	0,1 – 2 %
пгт. Прогресс	0,1 – 0,3 %
Ромненский район	0,5 – 2 %
Свободненский район	1 %
Селемджинский район	0,1 – 2 %
Серьшевский район	0,75 – 2 %
Сковородинский район	0,5 – 2 %
Тамбовский район	0,6 – 2 %
Тындинский район	1 %
Шимановский район	1 %
г. Благовещенск	1 %
г. Зея	1 %
г. Шимановск	1 %
г. Белогорск	0,75 – 1,5 %
г. Райчихинск	0,95 %
г. Тында	1 – 2 %
г. Свободный	1 – 2 %

В соответствии с главой 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации налоговые ставки в отношении имущества юридических лиц устанавливаются законами субъектов Российской Федерации⁶⁶. Налоговые ставки, порядок и сроки уплаты налога, налоговые льготы, а также особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества на территории Амурской области установлены Законом Амурской области от

⁶⁶ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. № 117-ФЗ (с изм. и доп. от 29.11.2021 г.) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 17.12.1996. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165 (дата обращения: 07.10.2021).

28.11.2003 № 266-ОЗ «О налоге на имущество организаций на территории Амурской области». Согласно данному закону налоговая база от кадастровой стоимости определяется в отношении следующих объектов недвижимости:

- торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривают размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
- административно-деловые центры и помещения в них;
- жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета»⁶⁷.

На территории области в отношении коммерческой недвижимости, принадлежащей юридическим лицам, установлены следующие налоговые ставки: в 2017 – 2021 годах – 1 процент, в 2022 году и последующие годы – 2 процента⁶⁸. В настоящее время рассматривается законопроект об установлении ставки на 2022 год в размере 1,3 %.

Перечень коммерческой недвижимости ежегодно формируется министерством имущественных отношений Амурской области в соответствии с постановлением Правительства Амурской области от 20.11.2017 № 547 «О Порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, расположенных на территории Амурской области, для целей налогообложения.

Всего в перечень коммерческой недвижимости на 2021 год включено 9535 объектов, расположенных на территории Амурской области, из них 7735 объектов принадлежат физическим лицам.

В результате государственной кадастровой оценки 2021 года общая величина кадастровой стоимости коммерческих объектов, включенных в перечень объектов, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастро-

⁶⁷ Закон Амурской области «О налоге на имущество организаций на территории Амурской области» от 28 ноября 2003 г. № 266-ОЗ (с изм. и доп. от 08.09.2021 г.) [Электронный ресурс] // Economy.amurobl.ru: офиц. сайт. – 25.12.2001. – URL: <https://economy.amurobl.ru/pages/nalogovaya-politika/normativnye-pravovye-akty/zakon-amurskoy-oblasti-ot-28-11-2003-266-oz-o-naloge-na-imushchestvo-organizatsiy-na-territorii-amur1> (дата обращения: 10.10.2021).

⁶⁸ Закон Амурской области «О налоге на имущество организаций на территории Амурской области» от 28 ноября 2003 г. № 266-ОЗ (с изм. и доп. от 08.09.2021 г.) [Электронный ресурс] // Economy.amurobl.ru: офиц. сайт. – 25.12.2001. – URL: <https://economy.amurobl.ru/pages/nalogovaya-politika/normativnye-pravovye-akty/zakon-amurskoy-oblasti-ot-28-11-2003-266-oz-o-naloge-na-imushchestvo-organizatsiy-na-territorii-amur1> (дата обращения: 10.10.2021).

вая стоимость, принадлежащих физическим лицам, по сравнению с государственной кадастровой оценкой 2016 года увеличилась на 7% и составила 34185,21 млн. руб.

Величина поступлений от уплаты НИФЛ от коммерческой недвижимости, принадлежащей физическим лицам представлена на рис. 23.

НИФЛ (7735 объектов), млн. руб.

**КС (34,1 млрд. руб.)
увеличилась на 7 %**

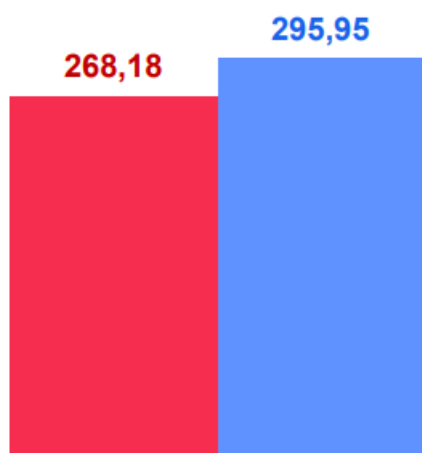


Рис. 23. Величина поступлений от уплаты НИФЛ от коммерческой недвижимости, принадлежащей физическим лицам

Изменение величины кадастровой стоимости указанных объектов повлечет в 2022 году увеличение общей величины поступлений в бюджеты муниципальных образований от уплаты налога на имущество физических лиц (при сохранении действующих уровней ставок) на 9 % (27,7 млн. руб.).

Значительный рост кадастровой стоимости объектов и соответственно налоговых поступлений по налогу на имущество физических лиц наблюдается в Благовещенском районе – 99 %, Белогорском районе – 25 %. При этом в пгт. Прогресс и Селемджинском районе напротив ожидается снижение налоговых поступлений на 45 % и 39 % соответственно. В других муниципальных образованиях кадастровая стоимость объектов изменилась незначительно, в связи с этим изменения налоговых поступлений по налогу на имущество физических лиц несущественны.

По итогам государственной кадастровой оценки 2021 года общая величина кадастровой стоимости объектов, включенных в перечень объектов, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, принадлежащих юридическим лицам, по сравнению с государственной кадастровой оценкой 2016 года увеличилась на 10,5 % и составила 20 657,81 млн. руб.

Величина поступлений от уплаты НИФЛ от коммерческой недвижимости, принадлежащей юридическим лицам представлена на рис. 24.

НИО (1800 объектов), млн. руб.

**КС (20,6 млрд. руб)
Увеличилась на 10 %**

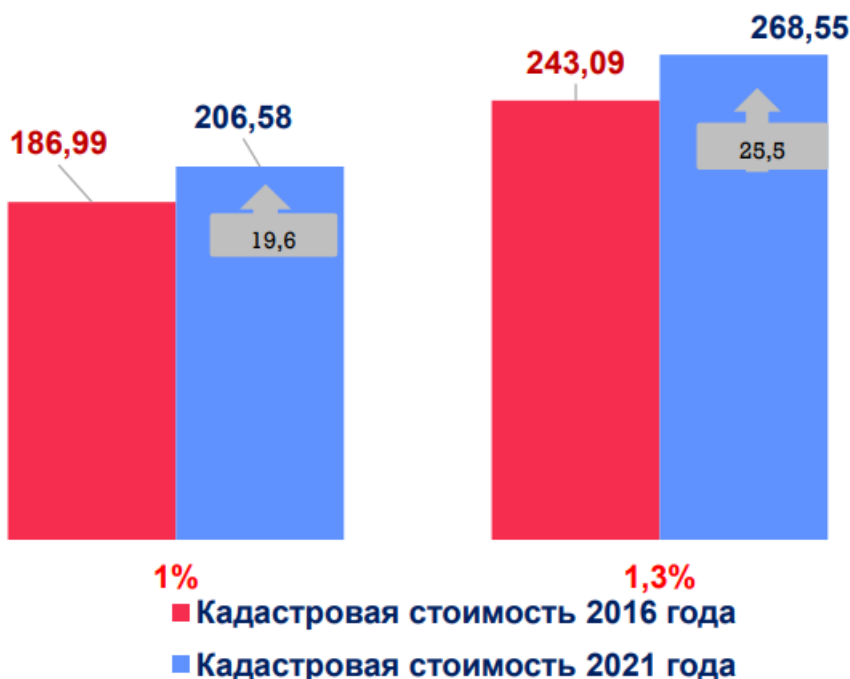


Рис. 24. Величина поступлений от уплаты НИФЛ от коммерческой недвижимости, принадлежащей юридическим лицам

Изменение величины кадастровой стоимости указанных объектов повлечет в 2022 году увеличение общей величины поступлений в областной бюджет от уплаты налога на имущество организаций при сохранении действующей ставки (1 %) – на 19,6 млн. руб. В случае установления ставки налога на имущество организаций в размере 1,3 % сумма поступлений от уплаты налога увеличится на 30 % и составит 268,55 млн. руб.

Снижение налоговых ставок позволило не допустить резкой налоговой нагрузки на предпринимателей области. Тем не менее, налоги на коммерческую недвижимость остаются одними из самых высоких в России.

Поэтому собственники объектов вынуждены искать способы снижения налогового бремени. Одним из таких способов является возможность установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной.

В случае, если владелец считает, что кадастровая стоимость завышена – он может ее оспорить. Сделать это может любой гражданин, чьи права и обязанности затрагивают результаты такой оценки. Чтобы определить наличие или отсутствие оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта, можно запросить сведения об объекте недвижимости, ис-

пользованные при определении кадастровой стоимости у ГБУ «Центр кадастровой оценки Амурской области».

Кроме того, определившие кадастровую стоимость бюджетные учреждения рассматривают заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Также результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии, созданной в субъекте Российской Федерации или в суде.

Если же регион перешел на новый порядок признания кадастровой стоимости в размере рыночной, то заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости рассматривает бюджетное учреждение, а не комиссия в соответствии со ст. 22.1 Закона о государственной кадастровой оценке. В данном случае оспорить в суде можно только решение, которое бюджетное учреждение приняло по заявлению об установлении рыночной стоимости.

Таким образом, наряду с совершенствованием методики проведения государственной кадастровой оценки, также совершенствуется и механизм пересмотра и оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

2.3 Практика пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Порядок пересмотра кадастровой стоимости объектов недвижимости установлен Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в отношении объектов, оценка которых осуществлялась в соответствии с данным законом, и Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в отношении объектов, оценка которых осуществлялась государственным бюджетным учреждением.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами публичной власти федеральной территории, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»⁶⁹.

«Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является

⁶⁹ Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изм. и доп. от 02.07.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

обязательным.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость. Комиссия создается органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

В состав комиссии входят представители органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальных органов или подведомственного ему государственного бюджетного учреждения, наделенного соответствующими полномочиями в соответствии с решением такого органа и подлежащие обязательной ротации не менее чем на семьдесят пять процентов один раз в три года представители предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков.

При этом лица, замещающие государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, должности государственной и муниципальной службы, должны составлять не более половины членов состава комиссии.

Кандидатуры представителей предпринимательского сообщества, в том числе в целях ротации, выдвигаются некоммерческими организациями, основанными на членстве и объединяющими потребителей оценочных услуг.

Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, и органы государственной власти, органы публичной власти федеральной территории, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обращаются в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в комиссию в период с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со ст.24.19 135-ФЗ»⁷⁰.

Пересмотр результатов определения кадастровой стоимости возможен по следующим основаниям:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных

⁷⁰ Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изм. и доп. от 02.07.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

при определении его кадастровой стоимости;

– установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы публичной власти федеральной территории, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, федеральной территории или муниципального образования.

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы публичной власти федеральной территории, органы местного самоуправления, в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В целях выявления основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки, или в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии со статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ и орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения⁷¹.

В случае принятия решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, заказчик работ обеспечивает определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого было принято указанное решение, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим

⁷¹ Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изм. и доп. от 02.07.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или отклоняет заявление о пересмотре кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии.

В течение пяти рабочих дней с даты принятия по результатам рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости соответствующего решения комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости. Решения комиссии могут быть оспорены в суде⁷².

Поскольку как в 2012, так и в 2016 году государственная кадастровая оценка объектов проводилась в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», то пересмотр результатов определения осуществляется в соответствии с требованиями данного федерального закона.

В случае несогласия с кадастровой стоимостью, определенной в 2012 и 2016 годах правообладатели объектов недвижимости на территории Амурской области должны обратиться в комиссию по рассмотрению споров, созданной при Управлении Росреестра по Амурской области (г. Благовещенск, пер. Пограничный, д. 10), в порядке, установленном статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Для пересмотра кадастровой стоимости объекта правообладателю необходимо подать в комиссию соответствующее заявление и документы, определенные данным законом.

Статистика пересмотра кадастровой стоимости на территории Амурской области показывает (рис. 25), что за 2017 – 2020 годы в комиссию поступили заявления о пересмотре кадастровой стоимости 4235 объектов, что составляет меньше 1 % от общего количества оцененных объектов. Комиссией принято положительное решение о пересмотре кадастровой стоимости 3468 объекта – 82 % от общего количества поданных на пересмотр объектов.

В результате пересмотра кадастровой стоимости данных объектов, величина кадастровой стоимости уменьшилась в 2,5 раза – с 66127,2 млн. руб. до 26031 млн. руб.

⁷² Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изм. и доп. от 02.07.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

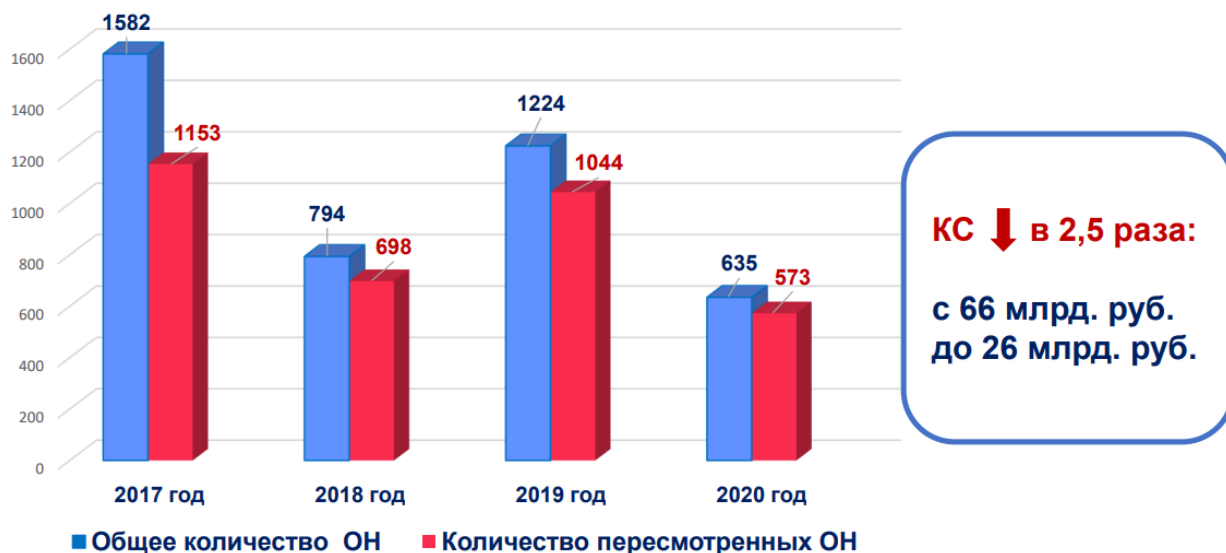


Рис. 25. Статистика пересмотра кадастровой стоимости

Глядя на статистику, свидетельствующую о пересмотре лишь малой части кадастровой стоимости объектов капитального строительства в размере рыночной стоимости, можно было бы сделать вывод о достаточно высоком качестве кадастровой оценки, но на самом деле причина в другом. Большую часть объектов капитального строительства составляют жилые дома и помещения (примерно 80 %), стоимость которых пересматривать собственникам экономически невыгодно.

Как указано выше, для пересмотра кадастровой стоимости в суде или комиссии необходимо предоставить отчёт об определении рыночной стоимости объекта, который стоит от 15 до 50 тысяч рублей. При этом налоговая ставка для такого рода объектов невысока. Плюс налоговые вычеты и льготы, о которых также говорилось выше. В результате нетрудно посчитать, что никакого эффекта от пересмотра кадастровой стоимости жилых домов и помещений собственники объектов не получают.

Как правило, за пересмотром кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости обращаются собственники коммерческой недвижимости, имеющих большую площадь и соответственно высокую кадастровую стоимость. При этом как бы максимально близко к уровню рыночной стоимости ни была определена кадастровая стоимость, всегда найдётся возможность доказать, что рыночная стоимость всё же ниже. Это связано с тем, что оценка объектов проводится сравнительным подходом, в основу которой положены объекты-аналоги с применением коэффициентов на корректировку. Зачастую оценщик, чтобы понизить рыночную стоимость объекта, применяет объекты-аналоги с более низкой рыночной стоимостью, не соответствующие объекту оценки. К примеру, для оценки торговых объектов, могут браться производственные или складские объекты, рыночная стоимость которых значительно ниже. Также погрешности оценки происходят за счёт неразвитости рынка продаж.

Так, например, в 2019 – 2020 годах пересмотрена кадастровая стоимость в

отношении 760 объектов коммерческой недвижимости. В 2019 году пересмотрена кадастровая стоимость 519 объектов коммерческой недвижимости, в результате чего отмечено ее снижение в 2 раза (с 5,8 млрд. руб. до 2,8 млрд. руб.) (рис. 26).



Рис. 26. Статистика пересмотра кадастровой стоимости коммерческой недвижимости в 2019 году, в млрд. рублей

В 2020 году пересмотрена кадастровая стоимость 241 объекта коммерческой недвижимости, в результате чего также отмечено ее снижение в 2 раза (с 2,4 млрд. руб. до 1,2 млрд. руб.) (рис. 27).



Рис. 27. Статистика пересмотра кадастровой стоимости коммерческой недвижимости в 2020 году, в млрд. рублей

С 01.01.2017 до 01.01.2020 Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» установлен переходный период, в течение которого в субъектах Российской Федерации осуществляется переход к проведению государственной кадастровой оценки по новым правилам, установленным данным законом.

Результаты определения кадастровой стоимости, полученные в установленном Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» порядке, могут быть оспорены в комиссии в случае ее создания уполномоченным органом субъекта Российской Федерации или в суде.

Вместе с тем в субъектах Российской Федерации, не перешедших на проведение государственной кадастровой оценки по новым правилам, продолжают действовать результаты государственной кадастровой оценки, полученные в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Порядок создания комиссии по рассмотрению споров о результатах опре-

деления кадастровой стоимости на территории Амурской области утвержден распоряжением Правительства Амурской области от 19.02.2020 № 23-р.

Решение о создании Комиссии принимается Правительством Амурской области в форме распоряжения, которым утверждается ее персональный состав⁷³.

На территории Амурской области комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости создана распоряжением Правительства Амурской области от 24.03.2020 № 43-р. В состав комиссии входит 6 человек: по одному представителю от Правительства Амурской области, министерства имущественных отношений Амурской области, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области, уполномоченного по защите прав предпринимателей в Амурской области, предпринимательского сообщества и саморегулируемой организации оценщиков. Секретарем комиссии является сотрудник государственного бюджетного учреждения Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области», который участвует в работе Комиссии без права голоса⁷⁴.

Заявление об оспаривании может быть подано в комиссию путем его направления в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации или многофункциональный центр лично, почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая портал государственных и муниципальных услуг.

Комиссия вправе принять: решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или решение об отклонении заявления об оспаривании.

В случае принятия комиссией решения об отклонении заявления об оспаривании в таком решении должно быть указано обоснование такого решения⁷⁵.

Порядок работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости утверждён приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311.

Решение комиссии может быть оспорено в суде. Оспаривание кадастровой стоимости в суде осуществляется в установленном законодательством порядке рассмотрения судебных споров.

11.08.2020 вступил в силу Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым установлен переходный период применения статей 22 и 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой

⁷³ Об утверждении порядка создания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Амурской области [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства Амурской области от 19 февраля 2020 г. № 23-р. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁷⁴ Об утверждении состава комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Амурской области [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства Амурской области от 24 марта 2020 г. № 43-р. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁷⁵ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

оценке».

Статьей 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрен порядок установления кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных указанной статьей) на основании заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

При этом предусмотрена персональная ответственность руководителя бюджетного учреждения за результаты кадастровой оценки. Трудовой договор подлежит расторжению по инициативе работодателя в случае принятия судом в течение одного календарного года ста и более решений, вступивших в законную силу, которыми были удовлетворены заявления об оспаривании решений бюджетного учреждения об отказе в пересчете кадастровой стоимости в соответствии со статьей 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ, при условии, что доля таких решений превышает 20 % от общего количества решений этого учреждения, принятых в соответствии со статьей 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ, в указанном календарном году⁷⁶.

В Амурской области пока не применяется новый порядок установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.

Таким образом, на территории Амурской области в настоящее время применяется порядок пересмотра кадастровой стоимости объектов капитального строительства в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Практика пересмотра кадастровой стоимости в соответствии с новым порядком будет применяться только с 01.01.2022 в отношении кадастровой стоимости объектов, определенных в 2021 году. Поэтому пока трудно объективно оценить на сколько качественно проведена кадастровая оценка и на сколько совершенен новый механизм пересмотра кадастровой стоимости.

Несмотря на произошедшие в последнее время значительные изменения, процесс проведения ГКО требует дальнейших изменений.

⁷⁶ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

3.1 Анализ проблем применения кадастровой стоимости для целей налогообложения

Практика проведения государственной кадастровой оценки появилась в нашей стране совсем недавно, соответственно на начальном этапе практического применения кадастровой стоимости общество столкнулось с рядом проблем. Многие из них уже решены в результате внесения изменений в действующее законодательство, некоторые требуют дальнейшей работы.

В целях повышения качества государственной кадастровой оценки Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» за последние годы претерпел ряд изменений, предусматривающих в том числе и новые механизмы проведения массовой кадастровой оценки объектов недвижимости и пересмотра результатов кадастровой оценки.

Так, например, начиная с 2018 года, государственную кадастровую оценку стали проводить бюджетные учреждения субъектов Российской Федерации по строго определенным единым правилам.

Передача полномочий по проведению ГКО от коммерческих оценщиков специально созданным в регионах государственным бюджетным учреждениям является, на мой взгляд, несомненным плюсом. Это позволит постоянно действующей структуре сформировать качественную аналитическую базу оценки, с годами накопить опыт, знания и информацию, необходимую для получения объективных результатов кадастровой оценки. Самой ценной составляющей тут будет являться аккумулирование данных изучения рынка и формирование баз данных, их систематизация, что приведёт в конечном итоге к более качественному анализу рынка и объектов оценки, а также значительно лучшим результатам.

Накопленные данные и опыт позволят со временем достигнуть оптимального баланса интересов граждан, бизнеса и органов власти в вопросах практического применения кадастровой стоимости.

Наряду с этим, положительным моментом данных изменений является достаточно длительный срок, предусмотренный для подготовки к оценке. На этапе подготовки работники бюджетного учреждения занимаются сбором необходимой информации о характеристиках и ценообразующих факторах объектов, принимают декларации об объектах, изучают рынок и отчёты об определении рыночной стоимости объектов, если на его основе была пересмотрена кадастровая стоимость в размере рыночной, аккумулируют другую необходимую информацию. Чем больше информации будет собрано бюджетным учреждением в подготовительный период, тем точнее будет определена кадастровая стоимость.

Следует отметить, что изменён порядок пересмотра кадастровой стоимости в размере рыночной. Функции пересмотра переданы комиссиям, созданным

на уровне субъектов Российской Федерации, что позволило перейти от формального рассмотрения соответствующих заявлений к их содержательному рассмотрению с участием квалифицированных специалистов, повысить прозрачность и прогнозируемость в рассмотрении данных споров, исключить субъективизм и заинтересованность в принятии данных решений.

Также в период реформирования процессов государственной кадастровой оценки утверждено Положение об организации и осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки, что также будет способствовать повышению качества кадастровой оценки.

Кроме того, в последние годы Закон о кадастровой оценке претерпел ряд других изменений, направленных на установление экономически обоснованной кадастровой стоимости и предусматривающих возможность исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, без определенных затрат со стороны собственников.

Несмотря на это, окончательно проблемы, связанные с применением кадастровой стоимости, решить не удалось.

Процессы определения кадастровой стоимости требуют постоянного совершенствования для того, чтобы полностью исключить случаи определения необоснованной кадастровой стоимости.

Одной из основных проблем в практике кадастровой оценки является тот факт, когда кадастровая стоимость объектов недвижимости превышает величину их рыночной стоимости. Следует отметить, что расчет кадастровой стоимости производится в результате анализа рыночной информации и подходов, которые также применяются при определении рыночной стоимости. Отличие расчёта кадастровой стоимости от рыночной заключается лишь в методе проведения оценки. В отличие от массовой оценки кадастровой стоимости, рыночная оценка проводится в индивидуальном порядке. При этом различия в методах оценки делают неизбежными не только несовпадение установленной на основании отчета оценщика стоимости с реальной ценой состоявшейся сделки, но и определенные расхождения между результатами разных оценок в отношении одного объекта недвижимости, притом и тот и другой результаты считаются достоверными, поскольку они законно получены либо в процедурах массовой государственной кадастровой оценки, либо в порядке приведения кадастровой стоимости объекта к его рыночной стоимости на основании индивидуальной оценки.

Тем не менее, считается, что расчёт рыночной стоимости дает более точный результат, так как проводится индивидуально с учётом всех имеющихся правоустанавливающих документов, а расчёт кадастровой стоимости имеет большую погрешность. Поэтому и результаты определения кадастровой и рыночной стоимостей в отношении конкретного объекта недвижимости могут различаться. Это, пожалуй, основная причина, по которой владельцы недвижимого имущества в настоящее время вынуждены оспаривать результаты кадастровой оценки.

Также следует отметить, что на сегодняшний день нет ни одного критерия качества кадастровой оценки, не определены способы и подходы к определению

нию качества государственной кадастровой оценки. Единственным критерием качества считается показатель того, что кадастровая стоимость не должна превышать рыночную стоимость. Но это всего лишь условное понимание качества. Исходя из различий в методах определения, очевидно, что нельзя требовать совпадения кадастровой и рыночной стоимостей. Скорее всего, это должна быть интервальная величина.

Несмотря на то, что рыночная стоимость преобладает над кадастровой стоимостью, она также может быть недостоверной. Оценка рыночной стоимости объектов – это, по сути, субъективное мнение оценщика, и поэтому не всегда отражает реальную стоимость объектов недвижимости, особенно, если рассчитывается для целей пересмотра результатов кадастровой оценки. В этом случае оценщик применяет для расчёта объекты-аналоги с наименьшим диапазоном цен из всего рынка объектов, тем самым занижая рыночную стоимость практически в 2 раза. Данная ситуация приводит к необоснованному пересмотру кадастровой стоимости, неэффективным тратам средств государственного бюджета на судебные издержки и усложняет процесс администрирования налогов.

Конечно же, те результаты кадастровой оценки, которые имеются на сегодняшний день, ещё далеки от совершенства. Несомненно, что она уже намного точнее и качественнее прежней стоимости, но тем не менее ещё необходимо немало времени, чтобы окончательно исключить случаи её пересмотра. Причин этому несколько: отсутствие профессиональных кадров; недостаточность и недостоверность рыночной информации; неразвитость рынка недвижимости; отсутствие единого специального программного продукта; проблемы, связанные с качеством и количеством информации, содержащейся в ЕГРН; неполнота данных об объектах оценки и другие.

При определении кадастровой стоимости исходные данные берутся из ЕГРН, которые могут не соответствовать технической документации и фактическому использованию объекта. Для определения же рыночной стоимости используются правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы, представленные непосредственно собственником объекта, а также проводится фактическое обследование объекта. Соответственно различия между исходными данными оценки фактически сводятся к величине погрешности в определении кадастровой и рыночной стоимости.

В отношении аналогичных объектов недвижимости также могут быть допущены расхождения кадастровой стоимости, ввиду некорректности исходных данных, содержащихся в ЕГРН.

Кроме всего прочего, в базе Единого государственного реестра недвижимости, помимо характеристик объекта, должна быть учтена вся необходимая для проведения государственной кадастровой оценки информация (состояние объекта, фактическое использование и др.).

Одной из проблем также является отсутствие или недостаточность рыночной информации, которая необходима для построения модели оценки кадастровой стоимости, а также неполнота информации по ценообразующим факторам, которые оказывают значительное влияние на расчёты и приводит к

искажению результатов.

Требуют дальнейших изменений и Методические указания государственной кадастровой оценки, к примеру, в части группировки объектов, определения единых коэффициентов корректировки стоимости в зависимости от площади объекта и других факторов.

Актуальной проблемой остаётся решение проблемы, связанной с совершенствованием процессов налогообложения объектов недвижимости от кадастровой стоимости. В связи с этим, необходимо выработать предложения по совершенствованию налогообложения объектов недвижимости исходя из их кадастровой стоимости (земельный налог, налог на имущество физических лиц, налог на имущество организаций).

Например, в отношении налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости уже приняты решения по ограничению налоговой нагрузки на собственников в размере 10 % по сравнению с предыдущим годом, независимо от величины кадастровой стоимости. Эти изменения действуют с 1 января 2017 года.

Чтобы достигнуть баланса интересов собственников недвижимости и органов власти целесообразно установить интервальную величину кадастровой стоимости, к примеру, 70 - 80 процентов от рыночной стоимости. В некоторых странах кадастровая стоимость, как правило, ниже рыночной, которая постоянно изменяется в действующих условиях рынка, при этом налоговая база должна быть постоянной.

Давней проблемой является наличие на территориях муниципальных образований огромного количества незарегистрированных объектов недвижимости, которые не вовлечены в налоговый оборот. В результате чего, с одной стороны данная ситуация приводит к выпадающим доходам соответствующих бюджетов, с другой стороны ставит в неравные условия собственников недвижимости. Если бы вся недвижимость была вовлечена в налоговый оборот, то было бы больше возможностей для снижения налоговой нагрузки, путём регулирования налоговых ставок.

С целью расширения налоговой базы органы местного самоуправления должны проводить работу по максимальному вовлечению в налоговый оборот объектов недвижимости путём выявления неучтённых объектов недвижимости и правообладателей данных объектов. Наряду с этим, перед рассмотрением вопроса об установлении или пересмотре налоговых ставок целесообразно проводить тщательный анализ объектов налогообложения.

Таким образом, требуется принятие мер, направленных на совершенствование процессов определения кадастровой оценки объектов недвижимости.

3.2 Направления совершенствования процессов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Как было отмечено ранее, законодательство в области кадастровой оценки за последние годы уже претерпело ряд изменений.

Тем не менее требуется дальнейшая трансформация нормативно-

правового регулирования в области кадастровой оценки для получения более объективных результатов определения кадастровой стоимости.

Указанные выше проблемы могут быть решены путём внесения изменений в Федеральный закон о кадастровой оценке и подзаконные нормативные акты без существенного изменения концепции государственной кадастровой оценки, включающей не только процедуру государственной кадастровой оценки, но и пересмотр результатов определения кадастровой стоимости.

Предлагаю рассмотреть модель совершенствования процессов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, выделив основные направления данного процесса (рис. 28).



Рис. 28. Модель совершенствования процессов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

В рамках указанных направлений модели необходимо выполнить ряд мероприятий, направленных на совершенствование процессов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (таблица 12).

Таблица 12

План мероприятий («дорожная карта») по реализации мер, направленных на совершенствование процессов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Наименование мероприятия	Цель мероприятия	Срок проведения	Ответственные исполнители	Ресурсы	Ожидаемые результаты
Совершенствование нормативно-правовой базы в области кадастровой оценки и методики определения кадастровой стоимости					
1.1. Приведение к единому образию нормативно-правовой базы	Получение сопоставимых и обоснованных результатов ГКО	До 2023 года	Росреестр	Не требуются	Повышение качества ГКО. Сокращение случаев пересмотра КС.
1.2. Разработка единого специального программного обеспечения	Обеспечение единого подхода на всех этапах определения КС	До 2023 года	Росреестр	Средства федерального бюджета	Систематизация и накопление информации об объектах оценки. Получение более точных результатов КС. Получение сопоставимых результатов КС на территории различных субъектов РФ.
1.3. Установление единого порядка проведения подготовительного этапа работы к проведению ГКО	Обеспечение единого подхода в процессе сбора, обработки, систематизации и накопления информации, необходимой для определения КС	До 2023 года	Росреестр	Не требуются	Систематизация и накопление информации об объектах оценки. Обеспечение единого подхода определения вида фактического использования объектов недвижимости.
1.4. Утверждение общей для всех бюджетных учреждений методологии проведения ГКО	Обеспечение единого алгоритма определения КС	До 2023 года	Росреестр	Не требуются	Получение более точных результатов КС. Получение сопоставимых результатов КС на территории различных субъектов РФ.
Совершенствование базы данных Единого государственного реестра недвижимости					
2.1. Актуализация данных в ЕГРН	Обеспечение полных и достоверных данных в ЕГРН	Постоянно	Росреестр Органы местного самоуправления	Не требуются	Сокращение количества объектов в ЕГРН с недостоверными данными. Исключение из ЕГРН несуществующих и дублирующих объектов.

Наименование мероприятия	Цель мероприятия	Срок проведения	Ответственные исполнители	Ресурсы	Ожидаемые результаты
2.2. Повышение эффективности формирования перечней для целей ГКО	Обеспечение полноты и достоверности данных об объектах оценки	Постоянно	Росреестр	Не требуются	Сокращение сроков направления перечней. Исключение случаев предоставления неполной и недостоверной информации.
2.3. Верификация данных ЕГРН	Устранение имеющейся недостоверной информации в ЕГРН	До 2023 года	Росреестр	Не требуются	Сокращение количества объектов в ЕГРН с недостоверными данными. Исключение из ЕГРН несуществующих и дублирующих объектов.
2.4. Упрощение порядка уточнения сведений в ЕГРН	Устранение недостоверных сведений в ЕГРН и наполнение данными, необходимыми для ГКО	Постоянно	Росреестр	Не требуются	Расширение перечня данных, содержащихся в ЕГРН. Сокращение количества объектов в ЕГРН с недостоверными данными.
Увеличение налогооблагаемой базы объектов недвижимости					
3.1. Инвентаризация объектов недвижимости	Сокращение количества объектов, не поставленных на кадастровый учёт	Постоянно	Органы МСУ	Не требуются	Увеличение количества объектов налогообложения. Увеличение поступления доходов местных бюджетов.
3.2. Выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и внесение сведений о них в ЕГРН	Сокращение количества незарегистрированных объектов недвижимости	До 2023 года	Органы МСУ	Не требуются	Защита прав собственников объектов недвижимости. Увеличение количества объектов налогообложения. Увеличение поступления доходов местных бюджетов.
3.3. Установление ответственности собственников за нарушение сроков оформления прав на недвижимое имущество	Обеспечение своевременной регистрации прав собственности на объекты недвижимости	До 2023 года	Росреестр	Не требуются	Исключение случаев несвоевременной регистрации прав. Увеличение количества объектов налогообложения. Увеличение поступления доходов местных бюджетов.
Совершенствование процессов налогообложения					
4.1. Внесение изменений в действующее законодательство	Установление критериев определения результатов КС объекта недвижимости	До 2023 года	Росреестр	Не требуются	Повышение качества ГКО. Установление справедливой налоговой нагрузки.

Наименование мероприятия	Цель мероприятия	Срок проведения	Ответственные исполнители	Ресурсы	Ожидаемые результаты
	и пределов КС в зависимости от рыночной стоимости				
4.2. Проведение тщательного анализа объектов налогообложение	Установление справедливых налоговых ставок. Ограничение резкого роста налоговой нагрузки.	Постоянно	Органы местного самоуправления	Не требуются	Установление справедливой налоговой нагрузки. Обеспечение баланса интересов между собственниками и органами власти.
Повышение качества ГКО					
5.1. Определение способов и подходов к определению ГКО	Обеспечение единообразия в проведении ГКО	До 2023 года	Росреестр	Не требуются	Повышение качества ГКО. Сокращение случаев пересмотра КС. Получение сопоставимых результатов КС на территории различных субъектов РФ.
5.2. Установление критериев качества ГКО	Повышение качества результатов ГКО	До 2023 года	Росреестр	Не требуются	Сокращение случаев пересмотра КС. Получение сопоставимых результатов КС на территории различных субъектов РФ.
5.3. Подготовка профессиональных кадастровых оценщиков	Повышение качества результатов ГКО	Постоянно	Росреестр Министерство просвещения и образования	Средства государственного бюджета РФ	Устранение недостатка кадров ГБУ. Получение более точных результатов ГКО.
5.4. Расширение источников информирования о проведении ГКО	Получение более точных результатов ГКО	Постоянно	Росреестр Органы МСУ, ГБУ	Не требуются	Исключение случаев допущения ошибок при проведении ГКО.
5.5. Исключение случаев указания в договорах купли-продажи заниженной РС	Формирование более точной базы данных о рынке объектов недвижимости	Постоянно	Росреестр	Не требуются	Получение более точных результатов ГКО.

Мероприятия дорожной карты позволят повысить качество государственной кадастровой оценки, исключить случаев необоснованного определения кадастровой стоимости и достигнуть оптимального баланса интересов граждан, бизнеса и органов власти в вопросах практического применения кадастровой стоимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На современном этапе развития экономики в Российской Федерации проведение качественной кадастровой оценки объектов недвижимости является одной из приоритетных задач.

Кадастровая стоимость – основа для расчёта налога на недвижимое имущество, который должен быть справедливым.

В настоящее время в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации от кадастровой стоимости исчисляются земельный налог, налог на имущество физических лиц и налог на имущество юридических лиц в отношении коммерческой недвижимости. Кроме того, в отдельных случаях кадастровая стоимость используется при определении арендных платежей и выкупной стоимости объектов. Таким образом, результаты ГКО затрагивают экономические интересы собственников и правообладателей.

Практика проведения государственной кадастровой оценки появилась в нашей стране совсем недавно, соответственно на начальном этапе практического применения кадастровой стоимости общество столкнулось с рядом проблем. Многие из них уже решены в результате внесения изменений в действующее законодательство, некоторые требуют дальнейшей работы.

На основании проведенного анализа кадастровой оценки объектов недвижимости и практического применения на примере Амурской области, можно сделать следующие выводы:

- для современной системы государственной кадастровой оценки характерен ряд проблем, требующих изменения существующего подхода к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости;

- механизм проведения кадастровой оценки объектов недвижимости, установленный на территории Российской Федерации, остаётся несовершенным;

- требуется принятие мер, направленных на повышение качества определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В рамках данной работы предлагается рассмотреть модель совершенствования процессов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, выделив основные направления данного процесса:

- совершенствование нормативно-правовой базы в области кадастровой оценки и методики определения кадастровой стоимости;

- совершенствование базы данных Единого государственного реестра недвижимости;

- увеличение налогооблагаемой базы объектов недвижимости;

- совершенствование процессов налогообложения;

- повышение качества государственной кадастровой оценки.

Мероприятия дорожной карты позволят повысить качество государственной кадастровой оценки, исключить случаев необоснованного опре-

деления кадастровой стоимости и достигнуть оптимального баланса интересов граждан, бизнеса и органов власти в вопросах практического применения кадастровой стоимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Асаул, А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
- 2 Баринов, Н.П. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Современный взгляд / Н.П. Баринов // Вопросы оценки. – 2019. – № 1. – С. 2-16.
- 3 Берестянский, А.П. Проведение государственной кадастровой оценки в новых условиях / А.П. Берестянский // Экономические стратегии. – 2018. – № 3. – С. 96-97.
- 4 Бойко, А.Ю. Государственная кадастровая оценка 2018 / А.Ю. Бойко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 1. – С. 27-38.
- 5 Большой юридический словарь [Электронный ресурс] // Base.garant.ru: офиц. сайт. – 15.09.1997. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/5808025>. – 04.08.2021.
- 6 Борисов, Е.А. О нововведениях в системе кадастровой оценки объектов недвижимости / Е.А. Борисов // Финансовая экономика. – 2019. – № 7. – С. 358-360.
- 7 Борисов, Е.А. Сравнительный анализ системы кадастровой оценки в европейских странах и Российской Федерации / Е.А. Борисов, Е.И. Миронов // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2019. – № 7. – С. 22-25.
- 8 Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 г. № 145-ФЗ (с изм. и доп. от 15.07.2021 г.) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 17.12.1996. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19702. – 01.10.2021.
- 9 Волович, Н.В. Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы / Н.В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 1. – С. 30-38.
- 10 Горшков, А.П. Кадастровая оценка: проблемы и перспективы / А.П. Горшков // Инновационное развитие экономики: тенденции и перспективы. – 2018. – № 1. – С. 271-277.
- 11 Грибовский, С.В. К вопросу о качестве кадастровой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения / С.В. Грибовский // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 9. – С. 24-29.
- 12 Губанищева, М.А. Основные направления совершенствования системы государственной кадастровой оценки / М.А. Губанищева // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2019. – № 2. – С. 42-49.
- 13 Закон Амурской области «О налоге на имущество организаций на территории Амурской области» от 28 ноября 2003 г. № 266-ОЗ (с изм. и доп. от 08.09.2021 г.) [Электронный ресурс] // Economy.amurobl.ru: офиц. сайт. – 25.12.2001. – Режим доступа: <https://economy.amurobl.ru/pages/nalogovaya-poli-tika/normativnye-pravovye-akty/zakon-amurskoj-oblasti-ot-28-11-2003-266-oz-o-naloge-na-imushchestvo>

organizatsiy-na-territorii-amur1. – 10.10.2021.

14 Закон Амурской области «Об установлении единой даты начала применения порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения на территории Амурской области» от 18 ноября 2014 № 440-ОЗ [Электронный ресурс] // Economy.amurobl.ru: офиц. сайт. – 25.12.2001. – Режим доступа: <https://economy.amurobl.ru/pages/nalogovaya-politika/normativnye-pravovye-akty/zakon-amurskoj-oblasti-ot-18-11-2014-440-o3-ob-ustanovlenii-edinoy-daty-nachala-pri-meneniya-poryadka>. – 10.10.2021.

15 Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 36-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 17.12.1996. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773. – 03.08.2021.

16 Кадастровая оценка. Проблемы и перспективы [Электронный ресурс] // Spravks.ru: офиц. сайт. – 09.12.2017. – Режим доступа: <https://spravks.ru/2018/05/10/kadastrovaya-ocenka-problemi-i-perspektivi>. – 12.10.2021.

17 Карпик, А.П. Разработка методики качественной и количественной оценки кадастровой информации / А.П. Карпик, Ю.А. Новоселов // Геодезия и аэрофотосъемка. – 2019. – № 4. – С. 137-142.

18 Кобзева, Е.А. Государственная кадастровая оценка и мониторинг земель / Е.А. Кобзева, Н.В. Ширина // Студенческий форум. – 2020. – № 4. – С. 16-17.

19 Конституции и Уставы субъектов Российской Федерации [Электронный ресурс] // Constitution.garant.ru: офиц. сайт. – 10.07.2001. – Режим доступа: <https://constitution.garant.ru/region>. – 09.08.2021.

20 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г.) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 17.12.1996. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/326beffc479b43476874aff34bd07d0da05f6574. – 03.08.2021.

21 Кулева, Е.В. Актуальные проблемы кадастровой оценки объектов недвижимости / Е.В. Кулева // Молодой ученый. – 2018. – № 51. – С. 127-129.

22 Ламбринаки, Л.А. К вопросу об оценке земель по кадастровой стоимости в целях налогообложения / Л.А. Ламбринаки // Студенческий научный вестник. – 2019. – № 4. – С. 394-397.

23 Львова, М.В. Местные бюджеты: проблемы формирования / М.В. Львова // Вестник Евразийской науки. – 2019. – № 5. – С. 6-14.

24 Марченко, Т.С. Актуальные проблемы формирования доходов местных бюджетов / Т.С. Марченко // Молодой ученый. – 2020. – № 11. – С. 742-746.

25 Марьин, Е.В. Понятие и принципы кадастровой оценки земель-

ных участков / Е.В. Марьин // Актуальные проблемы экономики, социологии и права. – 2020. – № 1. – С. 53-56.

26 Михайлюк, О.В. Совершенствование механизмов пополнения муниципальных бюджетов РФ местными налогами и сборами / О.В. Михайлюк // Вестник Евразийской науки. – 2020. – № 22. – С. 44-50.

27 Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 г. № 117-ФЗ (с изм. и доп. от 29.11.2021 г.) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 17.12.1996. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165. – 07.10.2021.

28 Налоговый кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ (с изм. и доп. от 29.11.2021 г.) [Электронный ресурс] // Consultant.ru: офиц. сайт. – 17.12.1996. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671. – 03.10.2021.

29 Новикова, Т.М. Актуализация результатов государственной кадастровой оценки земель Курской области 2016 г. / Т.М. Новикова, В.Ф. Гранкин // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2018. – № 2. – С. 102-110.

30 О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 04 октября 2014 г. № 284-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

31 О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ (с изм. и доп. от 30.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

32 О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Амурской области [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Амурской области от 16 ноября 2015 г. № 538. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

33 О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов), расположенных на территории Амурской области [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства Амурской области от 11 февраля 2020 г. № 17-р. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

34 О создании государственного бюджетного учреждения Амурской области «Центр государственной кадастровой оценки Амурской области» [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства Амурской области от 26 июля 2017 г. № 88-р. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

35 Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон РФ от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ (с изм. и доп. от 01.07.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

36 Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электрон-

ный ресурс]: Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изм. и доп. от 02.07.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

37 Об установлении даты перехода к проведению государственной кадастровой оценки объектов недвижимости [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Амурской области от 11 июля 2017 г. № 329. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

38 Об установлении критериев соответствия методическим указаниям о государственной кадастровой оценке проекта отчета, обновленной версии проекта отчета, подготовленных бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0279. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

39 Об установлении Порядка осуществления мониторинга проведения государственной кадастровой оценки, в том числе формы и требований к составлению мотивированного мнения и перечня полномочий, возложенных Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» на исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации и наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, в отношении которых осуществляется мониторинг проведения государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 18 ноября 2021 г. № П0526. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

40 Об утверждении Гражданского кодекса Российской Федерации: федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ.

41 Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 (с изм. и доп. от 09.09.2019 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

42 Об утверждении Перечня областей, в которых работники бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку, и Порядка подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемым к определению кадастровой стоимости [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 12 апреля 2017 г. № 177. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

43 Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также Перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях её определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0278. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

44 Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 24 августа 2020 г. № П/0311. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

45 Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 24 мая 2021 г. № П/0216. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

46 Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0280. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

47 Об утверждении порядка создания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Амурской области [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства Амурской области от 19 февраля 2020 г. № 23-р. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

48 Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0283 (с изм. и доп. от 03.12.2021 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

49 Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов) на территории Амурской области [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Амурской области от 29 ноября 2016 г. № 536. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

50 Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов), расположенных на территории Амурской области [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Амурской области от 19 ноября 2021 г. № 896. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

51 Об утверждении состава комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Амурской области [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства Амурской области от 24 марта 2020 г. № 43-р. Доступ из справ.-правовой системы

«КонсультантПлюс».

52 Об утверждении Требований к отчёту об итогах государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0284. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

53 Об утверждении форм заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требований к их заполнению, требований к формату таких заявления и иных документов в электронной форме [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0287. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

54 Об утверждении формы акта об определении кадастровой стоимости, требований к его подписанию, к составу систематизированных сведений об определении кадастровой стоимости, а также требований к формату такого акта и представляемых с ним документов в электронной форме [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0285. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

55 Об утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 06 августа 2020 г. № П/0286. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

56 Осенняя, А.В. Кадастровая оценка как основа налогообложения недвижимости / А.В. Осенняя, А.М. Середин. – Краснодар: Дом-Юг, 2017. – 144 с.

57 Осенняя, А.В. Реализация процедуры кадастровой оценки земель населенных пунктов в Краснодарском крае / А.В. Осенняя, Е.Д. Осенняя // Экономика. – 2018. – № 4. – С. 239-244.

58 Остапенко, А.Г. Государственная кадастровая оценка: ошибки и их устранение / А.Г. Остапенко // Право и государство: теория и практика. – 2019. – № 1. – С. 90-93.

59 Пискунова, А.Н. Выявление проблем и недостатков для государственной кадастровой оценки недвижимости / А.Н. Пискунова // Вестник современных исследований. – 2018. – № 6. – С. 325-328.

60 Порядок проведения государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс] // Rosreestr.ru: офиц. сайт. – 28.01.2004. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka>. – 25.10.2021.

61 Райзберг, Б.А. Современный экономический словарь [Электронный ресурс] // Economics.niv.ru: офиц. сайт. – 31.08.1997. – Режим доступа: <http://economics.niv.ru/doc/dictionary/economical/fc/slovar-204.htm#zag-2776>. – 04.08.2021.

62 Савина, О.Н. Проблемы формирования налоговых доходов бюджетов муниципальных образований / О.Н. Савина // Экономические науки. – 2021. – № 6. – С. 26-33.

63 Саврадым, В.М. О кадастровой оценке земель / В.М. Саврадым, А.В. Крутых // Непрерывное профессиональное образование и новая экономика. – 2018. – № 2. – С. 95-102.

64 Сапожников, П.М. Двадцатилетие кадастровой оценки земель в России – основные проблемы и трудности / П.М. Сапожников, Н.Г. Рыбальский // Использование и охрана природных ресурсов в России. – 2019. – № 4. – С. 93-97.

65 Сергиенко, А.С. Автоматизация кадастровой оценки недвижимости / А.С. Сергиенко // Вестник науки. – 2019. – № 5. – С. 539-542.

66 Скворцова, Е. Система кадастровой оценки нуждается в тонкой настройке [Электронный ресурс] // Sobesednik.ru: офиц. сайт. – 15.10.1997. – Режим доступа: <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20180515-sistema-kadaastrovoj-ocenki-nuzhdaetsya-v-tonkoj-nastrojke>. – 25.10.2021.

67 Снежко, И.И. Практическая реализация нового подхода к государственной кадастровой оценке в субъектах Российской Федерации / И.И. Снежко // Геодезия и аэрофотосъемка. – 2019. – № 5. – С. 545-552.

68 Сотникова, А.Н. Актуальные проблемы кадастровой оценки земли для исчисления земельного налога в РФ / А.Н. Сотникова // Вестник ИМСИТ. – 2018. – № 4. – С. 39-41.

69 Характеристика роли местных бюджетов в социально-экономическом развитии муниципальных образований [Электронный ресурс] // Minfin.ru: офиц. сайт. – 21.08.1997. – Режим доступа: https://www.minfin.ru/common/gen_html/?id=7670&fld=FILE_MAIN. – 05.08.2021.

70 Червонюк, В.И. Энциклопедический словарь «Конституционное право России» [Электронный ресурс] // Booksee.org: офиц. сайт. – 17.04.2013. – Режим доступа: <https://booksee.org/book/594095>. – 04.08.2021.

71 Шатская, И.И. Правовое регулирование кадастровой оценки и налогообложения объектов недвижимости на современном этапе / И.И. Шатская // Аграрное и земельное право. – 2019. – № 12. – С. 100-102.

72 Яковлева, И.Н. Актуальные проблемы государственной кадастровой оценки / И.Н. Яковлева // E-Scio. – 2020. – № 4. – С. 348-352.

Лазарева Виктория Владимировна,
доцент кафедры экономической теории и государственного управления
АмГУ, канд. экон. наук;
Гулько Людмила Михайловна,
заместитель министра имущественных отношений Амурской области.

Практическое применение кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения. Учебно-методическое пособие.