

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

Факультет экономический

Кафедра экономической теории и государственного управления

Направление подготовки 38.03.04 – Государственное и муниципальное
управление

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зав. кафедрой

_____ М.В. Зинченко

« _____ » _____ 201_ г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Деятельность органов власти по оказанию государственных услуг в
сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель (на примере
Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Амурской области)

Исполнитель

студент группы 373-об

(подпись, дата)

М.С. Лямина

Руководитель

ст. преподаватель

(подпись, дата)

В.В. Лазарева

Нормоконтроль

ст. преподаватель

(подпись, дата)

Л.Н. Михайленко

Благовещенск 2017

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

Факультет _____

Кафедра _____

УТВЕРЖДАЮ

Зав.кафедрой

подпись	И.О.Фамилия
« _____ »	_____ 201_ г,

З А Д А Н И Е

К выпускной квалификационной работе студента _____

1. Тема выпускной квалификационной работы :

(утверждена приказом от _____ № _____)

2. Срок сдачи студентом законченной работы _____

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: _____

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке во-
просов): _____

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программ-
ных продуктов, иллюстративного материала и т.п.) _____

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним
разделов) _____

7. Дата выдачи задания _____

Руководитель выпускной квалификационной работы: _____

(фамилия, имя, отчество, должность, ученая степень, ученое звание)

Задание принял к исполнению (дата): _____

(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 60 с., 12 рисунков, 8 таблиц, 73 источника.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ, УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА, ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА, ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, ОБРАЩЕНИЯ ГРАЖДАН, ПРОБЛЕМЫ, РЕШЕНИЯ

В процессе реформирования земельных отношений в Российской Федерации особое значение имеет стоимость земельных участков, определения в ходе проведения государственной кадастровой оценки.

Целью работы является на основе теоретических исследований произвести анализ деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель, выявить основные проблемы и определить пути их решения.

Объектом исследования выступает государственная кадастровая оценка земель.

Методологию исследования составляют метод систематизации, системный анализ, метод построения моделей процесса управления.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Теоретико-правовые основы деятельности по осуществлению кадастровой оценки земель	8
1.1 Понятие и сущность кадастровой оценки земель	78
1.2 Органы власти, осуществляющие кадастровую оценку земель	19
1.3 Нормативные и правовые акты, регламентирующие деятельность по осуществлению кадастровой оценки земель	25
2 Анализ деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель	33
2.1 Основы деятельности Управления Росреестра по Амурской области в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель	33
2.2 Анализ результатов деятельности в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель	37
2.3 Основные проблемы деятельности в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель и пути их решения	43
Заключение	49
Библиографический список	52

ВВЕДЕНИЕ

В условиях развивающегося рынка в России растет необходимость кадастровой оценки земель, представляющей собой комплекс правовых, экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату для целей определения платы за землю и осуществления государственного регулирования оборота земель.¹

Понятие кадастровой стоимости земли впервые было применено в России в 2000 году. Ранее использовали нормативную цену. Новый показатель считается более объективным, поскольку при его исчислении учитывается также размер потенциального дохода от участка, если речь шла о коммерческой земле, например, сельскохозяйственной.

Кадастровая стоимость земель влияет на суммы налогов, выкупную стоимость имущества при его приобретении из государственной и муниципальной собственности и т.д. Чем выше показатели кадастровой стоимости, тем больше затраты, связанные с приобретением и использованием земельных участков.

По мере развития рыночных отношений земля постепенно становится товаром, и как любой товар она должна иметь потребительскую и рыночную стоимость. Необходимым экономическим условием и экологическим требованием повышения эффективности использования земли является качественная характеристика, количественная и стоимостная оценка земли как средства производства. Поэтому объективная необходимость кадастровой оценки земельных участков тем положением, которое занимает земля как территориальный базис размещения производственной и социальной инфраструктуры.

Для написания бакалаврской работы была выбрана тема: Деятельность органов власти по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель (на примере Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области). Данная тема является актуальной ввиду того, что только в

¹ Григорьев А.Е. Кадастровая оценка земель населенных пунктов // Инновационная наука. 2015. № 11. С. 294.

результате проведения государственной кадастровой оценки будет получена реальная картина стоимости земельных участков на территории Российской Федерации, что позволит осуществлять более эффективное управление земельными ресурсами и связанных с ними объектами недвижимости, а также проводить сбалансированное планирование доходной части бюджетов всех уровней, стимулировать развитие инвестиционных процессов и развитие экономики в целом.

Целью работы является на основе теоретико-правовых основ и анализа деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель выявить основные проблемы и определить пути их решения.

Задачами бакалаврской работы являются:

- 1) изучение теоретических основ осуществления государственной кадастровой оценки земель;
- 2) определение органов власти, а также нормативно-правовой базы проведения государственной кадастровой оценки земель;
- 3) анализ результатов деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель;
- 4) определение проблем в деятельности по осуществлению кадастровой оценки и выявление путей их решения.

Объектом исследования выступает государственная кадастровая оценка земель.

Предметом исследования является деятельность Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель.

Методологию исследования составляют метод обобщения, системный анализ и метод построения графических моделей.

Теоретической основой исследования стали федеральные нормативные правовые акты, а также исследования в области проведения кадастровой оценки земель таких авторов, как А.Е. Григорьев, С.И. Носова, Б.Е. Бондарева, Д.А. Ламерт, Р.А. Ширкова, О.В. Слугин, А.А.Кушу, А.В. Кузина и других.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

1.1 Понятие и сущность кадастровой оценки земель

Земля как основа социальной, экономической, производственной и любой другой деятельности обладает стоимостью, а адекватная оценка земельных участков представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики государства. В Земельном кодексе РФ земельный участок определяется как «недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи²».

Для определения кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, которая представляет собой комплекс правовых, экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату для целей определения платы за землю и осуществления государственного регулирования оборота земель.³

Российский законодатель определяет государственную кадастровую оценку земель как совокупность процедур, представленных на рисунке 1.⁴

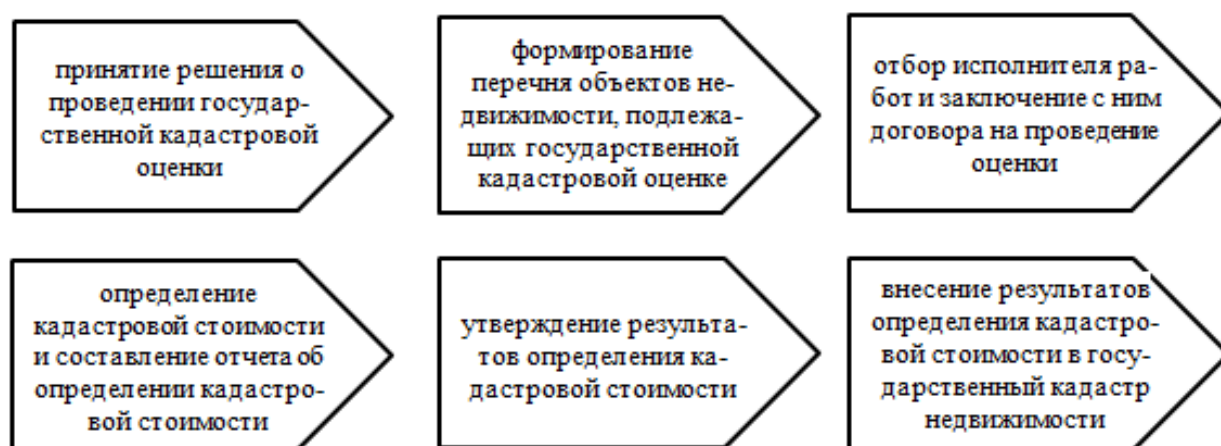


Рисунок 1 – Процедура государственной кадастровой оценки земель

² Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

³ Григорьев А.Е. Кадастровая оценка земель населенных пунктов // Инновационная наука. 2015. № 11. С. 294.

⁴ Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

Представленный на рисунке 1 перечень действий требует более подробного описания с учетом положений российского законодательства об оценочной деятельности.

Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение 3 лет и не реже чем один раз в течение 5 лет с даты проведения последней государственной кадастровой оценки.

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки (и именуемый заказчиком), направляет его копию в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке в срок, не превышающий 10 рабочих дней с даты принятия такого решения. Данное решение должно содержать все сведения, перечень которых представлен на рисунке 2.⁵

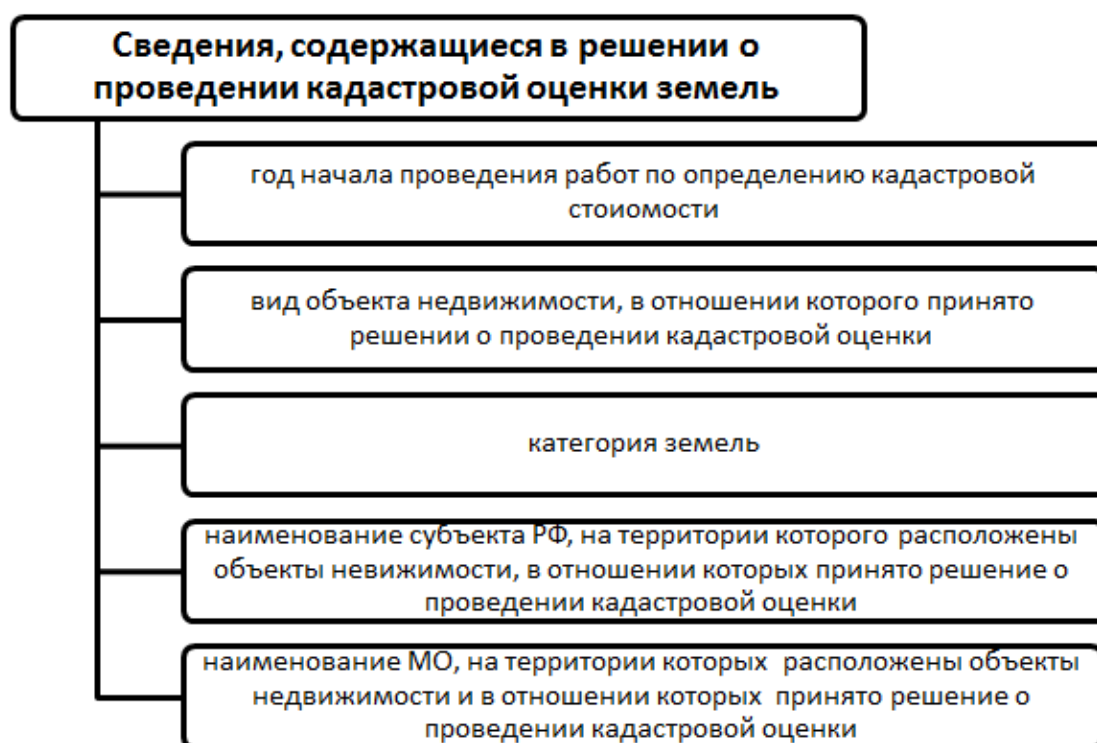


Рисунок 2 – Сведения, содержащиеся в решении о проведении государственной кадастровой оценки

⁵ Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

Представленные на рисунке 2 сведения, подлежат обязательной публикации на официальном сайте органа, принявшего решения в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Формирование перечня объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, осуществляется по запросу заказчика работ по определению кадастровой стоимости органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке. При формировании перечня учитываются количественные и качественные характеристики объекта недвижимости.

Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки.

Для проведения работ по определению кадастровой стоимости привлекаются 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.⁶

Заказчик работ в срок не более чем 5 рабочих дней со дня заключения договора на проведение работ по определению кадастровой стоимости направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, информацию о заказчике и исполнителе работ по определению кадастровой стоимости, о сроках выполнения работ по осуществлению государственной кадастровой оценки земель.

Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости.

Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

Законодатель уточняет особенности составления отчета об определении кадастровой стоимости: на бумажном носителе не менее чем в 3 экземплярах и на электронном носителе в форме электронного документа.

⁶ Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

Утверждение результатов определения кадастровой стоимости осуществляется заказчиком в течение 20 рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости. В течение 3-х рабочих дней после утверждения результатов определения кадастровой стоимости заказчик направляет копию акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, а также один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа, в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Внесение результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости осуществляется органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, в течение 10 рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости от органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.⁷

Стоит отметить, что до 1 января 2017 года данные вносились в государственный кадастр недвижимости, который с принятием поправок в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» был переименован в Единый государственный реестр недвижимости.

Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в:

- 1) текстовой форме (семантические сведения);
- 2) графической форме (графические сведения).⁸

Оператором федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости, обеспечивающим ее создание и эксплуатацию, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Единый государственный реестр недвижимости состоит из структурных элементов, представленных на рисунке 3.

⁷ Порядок проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ [Электронный ресурс] // Росреестр : офиц. сайт. – 2017. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/poleznaya-informatsiya-poryadok-provedeniya-gosudarstvennoy-kadaastrovoy-otsenki/>. – 18.05.2017.

⁸ О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

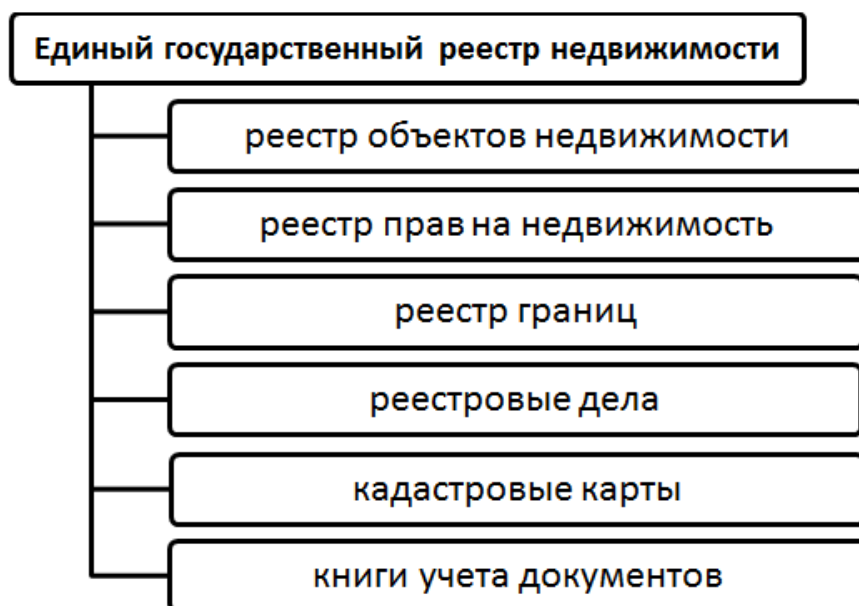


Рисунок 3 – Состав Единого государственного реестра недвижимости

Законодателем определены особенности ведения реестра недвижимости и хранения дел:

- 1) кадастровые карты и книги учета документов – в электронной форме;
- 2) реестровые дела – в электронной форме и (или) на бумажном носителе.

В процессе проведения государственной кадастровой оценки земель, необходимо учесть особенность земельных участков от других оцениваемых объектов недвижимости.

К ним можно отнести следующие:

- 1) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести;
- 2) при оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли;
- 3) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, поэтому государство регулирует использование земли одновременно и как природного, и как хозяйственного объекта;
- 4) к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, поскольку срок эксплуатации земельных участков

не ограничен.⁹

Также для проведения объективной кадастровой оценки необходимо учитывать и принадлежность земли к той или иной категории, определенной статьей 7 Земельного кодекса РФ (рисунок 4).¹⁰

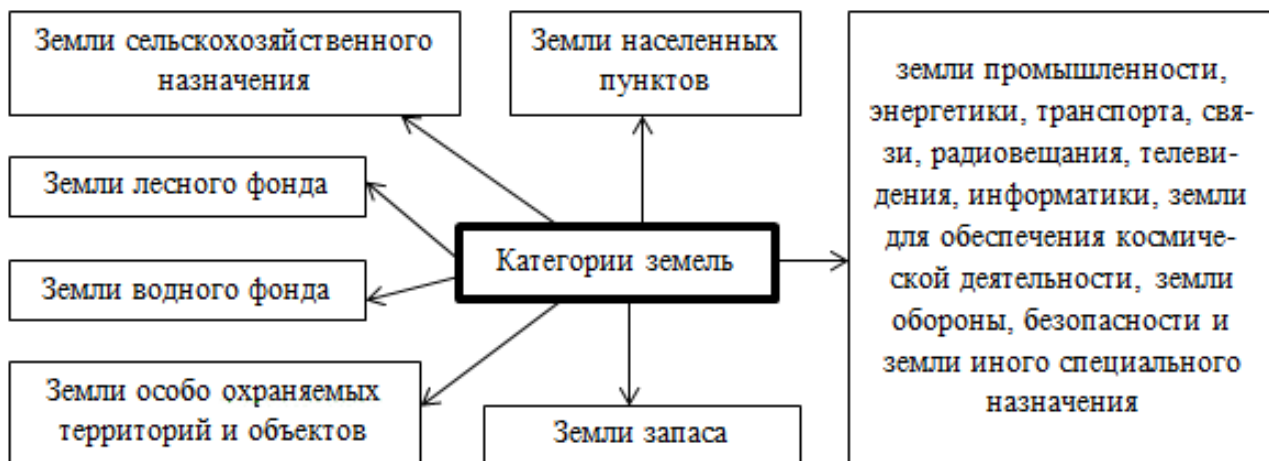


Рисунок 4 – Категории земельных участков

С учетом данных рисунка 4, в процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории, причем оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.¹¹

Исходя из вида функционального использования:

1) кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости;

2) кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода;

3) кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и

⁹ Ванданимаева, О.М. Оценка стоимости земельных участков. М. : Московская финансово-промышленная академия, 2005. С. 18-19.

¹⁰ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

¹¹ Романова Г.В. Земельное право. М. : ЮСТИЦИЯ, 2016. С. 77.

сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и/ или сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.¹²

Из вышесказанного следует, что землю необходимо рассматривать не только как природный ресурс, но и как объект имущественных и гражданских отношений.

При проведении кадастровой оценки земель учитываются их категории, которые будут рассмотрены ниже, а также различные методологические подходы, представленные на рисунке 5.¹³

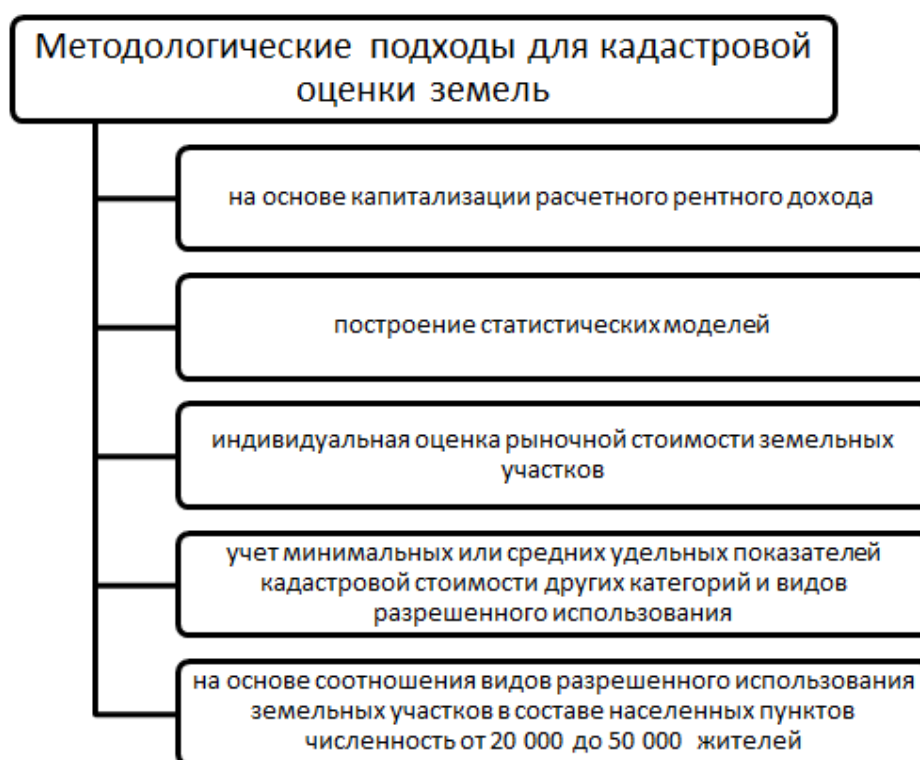


Рисунок 5 – Методологические подходы для кадастровой оценки земель

Одним из представленных на рисунке 5 методологических подходов является индивидуальная оценка рыночной стоимости. Данный подход закреплен в части 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ, которая гласит, что «в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости».

¹² Улюкаев В.Х. Земельное право. М. : Частное право, 2013. С. 105.

¹³ Носов, С.И. Кадастровая оценка земельных участков: методология расчетов и экспертиза результатов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 7 (142). – С. 10-11.

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости недвижимости проводится с использованием трех основных методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке земли могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию.¹⁴ Подробнее подходы определения рыночной стоимости рассмотрены в таблице 1.¹⁵

Таблица 1 – Подходы к определению рыночной стоимости земли

Показатели	Подходы		
	Сравнительный	Затратный	Доходный
Определение	Совокупность методов, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Рекомендации к применению	Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов	Когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки	Когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы

Как было сказано выше, рыночная оценка является индивидуальной, которая в свою очередь представляет собой метод получения оценок рыночных стоимостных показателей одного или нескольких объектов, при котором анализируется вся возможная совокупность рыночных факторов.¹⁶

¹⁴ Ламерт Д.А. Особенности проведения кадастровой оценки земель в России // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2013. № 3. С. 159.

¹⁵ Раз Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297. Доступ из справ. –правовой системы «Консультант Плюс».

¹⁶ Ламерт Д.А. Особенности проведения кадастровой оценки земель в России // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2013. № 3. С. 159.

Синонимом кадастровой оценки является массовая оценка, то есть метод получения оценок стоимостных показателей группы однородных объектов с использованием статистической обработки рыночной информации.

Из представленных определений следует, что, несмотря на то, что законодатель приравнивает понятия кадастровой и рыночной оценки, между ними все же существует ряд отличий, который представлен в таблице 2.¹⁷

Таблица 2 – Разграничение рыночной и кадастровой оценки

Показатели	Рыночная оценка	Кадастровая оценка
Цель оценки объекта	купля-продажа	аренда, налогообложение
Статус оценки	негосударственная	государственная
Вид оценки	индивидуальная	массовая
Дата оценки	устанавливается договором	1 января
Срок выполнения оценки	до 3 месяцев	1 год
Срок действия результатов оценки	6 месяцев	от 1 до 5 лет
Количество подходов	2	1
Методика оценки	ФСО № 1,2,3,4; методические подходы к оценке	ФСО № 1,2,3; методические указания по государственной кадастровой оценке земель
Процедуры легитимности	экспертиза	согласование, экспертиза, утверждение
Применение закрытого ПО	не регламентировано	обязательно
Визуальный осмотр объекта	да	Нет

Как видно из таблицы 2, общим и для рыночной, и для кадастровой оценки является проведение экспертизы отчета, под которой понимаются «действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками¹⁸».

В настоящее время в Российской Федерации зарегистрировано 17 саморегулируемых организаций оценщиков:

¹⁷ Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

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

- 1) НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»;
- 2) НП «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки»;
- 3) Саморегулируемая Организация «Российское общество оценщиков»;
- 4) НП «Саморегулируемая организация оценщиков "СИБИРЬ"»;
- 5) Некоммерческое партнерство "Межрегиональный Союз Оценщиков"
- 6) НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов оценщиков»;
- 7) Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - НП «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»;
- 8) Национальный Совет по оценочной деятельности;
- 9) НП Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»;
- 10) Саморегулируемая организация оценщиков НП «Кадастр-оценка»;
- 11) НП «Саморегулируемая организация оценщиков Экспертный совет»;
- 12) НП саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»;
- 13) Ассоциация Саморегулируемая Организация «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов»;
- 14) НП саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»;
- 15) НП Саморегулируемая Организация «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов»;
- 16) НП «Международная Палата Оценщиков»;
- 17) Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».¹⁹

Экспертиза отчета о проведении кадастровой оценки может быть произведена в любой из перечисленных выше организаций.

Законодательство об оценочной деятельности устанавливает право заказчика на оспаривание результатов государственной кадастровой оценки земель в

¹⁹ Единый государственный реестр СРО оценщиков [Электронный ресурс] // Оценщик.ру : офиц. сайт. – 2017. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/orgs>. (дата обращения 20.05.2017).

Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и в суде.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

а) недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

б) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.²⁰

По мнению С.И. Носова и Б.Е. Бондарева, результаты государственной кадастровой оценки земель могут использоваться для следующих целей:

1) создание государственной автоматизированной системы земельного кадастра;

2) формирование налогооблагаемой базы земель различных категорий;

3) установление ставок арендной платы за государственные и муниципальные земли;

4) определение стартовых цен продажи прав собственности или долгосрочно аренды на конкурсах и аукционах;

5) определение величины компенсационных выплат при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд;

6) уточнение схемы территориально-экономического зонирования;

7) обоснование наиболее рациональных и перспективных направлений городской застройки;

8) информирование органов муниципальной власти и оказание платных услуг различным субъектам земельного рынка;

9) создание фондового рынка земельных бумаг и ипотеки;

10) установление административных штрафов, в том числе за неиспользование земельных участков сельскохозяйственного назначения более одного

²⁰ Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

года.²¹

Д.А. Ламерт, учитывая цели кадастровой оценки земель, выделяет ее особенности для Российской Федерации:

1) характер исторического и социально-политического развития страны в целом и земельно-имущественных отношений в частности;

2) размеры территории страны и различие земель, находящихся в разных климатических поясах по возможности применения в сельскохозяйственных, промышленных, строительных и иных целях;

3) неразвитость рынка земли и невозможность определения основных рыночных показателей для оцениваемых участков.²²

Таким образом, государственная кадастровая оценка земель представляет собой совокупность определенных процедур, выполняемых по заявлению заказчика (физического или юридического лица, органа власти) органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке. Земельные участки, как объекты оценки, необходимо рассматривать и как природный ресурс, и как объекты имущественных отношений. Осуществляя кадастровую оценку земель, следует уделить особое внимание целевому назначению земель и виду их функционального использования. При определении кадастровой стоимости земельных участков может учитываться его рыночная стоимость. Результаты определения кадастровой и рыночной стоимости могут быть обжалованы в Комиссии и в суде.

1.2 Органы власти, осуществляющие кадастровую оценку земель

На сегодняшний день Уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Предшественником Росреестра была утвержденная указом Президента Российской Федерации от 09.03.2004 г. № 314 Федеральная регистрационная

²¹ Носов С.И. Кадастровая оценка земельных участков: методология расчетов и экспертиза результатов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 7 (142). С. 11.

²² Ламерт Д.А. Особенности проведения кадастровой оценки земель в России // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2013. № 3. С. 163.

служба (Росрегистрация), которая находилась в ведении Минюста России и выполняла функции:

- 1) по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 2) регистрации нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти;
- 3) регистрации общественных объединений и политических партий, средств массовой информации,
- 4) правоприменительные функции;
- 5) функции по контролю и надзору в сфере адвокатуры и нотариата.

Из ведения Министерства юстиции России в ведение Министерства экономического развития России Росрегистрация была передана 13 мая 2008 года.

1 июня 2009 Федеральная регистрационная служба была переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии с передачей функций:

- упраздненной Роскартографии;
- упраздненной Роснедвижимости.²³

С момента образования Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии находится в ведении Министерства экономического развития Российской Федерации, которое осуществляет в сфере государственной кадастровой оценки земель следующие полномочия:

- 1) принимает:
 - а) федеральные стандарты оценки;
 - б) порядок ведения реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и состав включаемых в него сведений;
 - в) порядок размещения в информационных системах общего пользования информации, содержащейся в реестре членов саморегулируемой организации;
 - г) порядок представления информации заинтересованным лицам, включая форму выписки из указанного реестра;

²³ О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 01.06.2009 г. № 457. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

- д) методические указания о государственной кадастровой оценке;
- 2) определяет порядок формирования и предоставления заказчику работ по определению кадастровой стоимости по его запросу перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию такого запроса;
- 3) порядок предоставления налогоплательщикам сведений о кадастровой стоимости земельных участков по результатам проведения государственной кадастровой оценки земель;
- 4) порядок ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда, а также перечень иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требования по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки.²⁴

С учетом выработанной Министерством экономического развития РФ государственной политики в сфере государственной кадастровой оценки, Росреестр осуществляет следующие полномочия:²⁵

- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
- формирование и ведение сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков;
- надзор за исполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- проверки деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, саморегулируемых организаций оценщиков, саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

²⁴ О министерстве экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс] : postan. Правительства РФ от 05.06.2008 г. № 437. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

²⁵ О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] : postan. Правительства РФ от 01.06.2009 г. № 457. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

– ведение фонда данных государственной кадастровой оценки и обеспечение проведения мониторинга рынка недвижимости в целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки.

Перечисленные полномочия Росреестр осуществляет непосредственно и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации. Структура Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии представлена на рисунке 6.²⁶

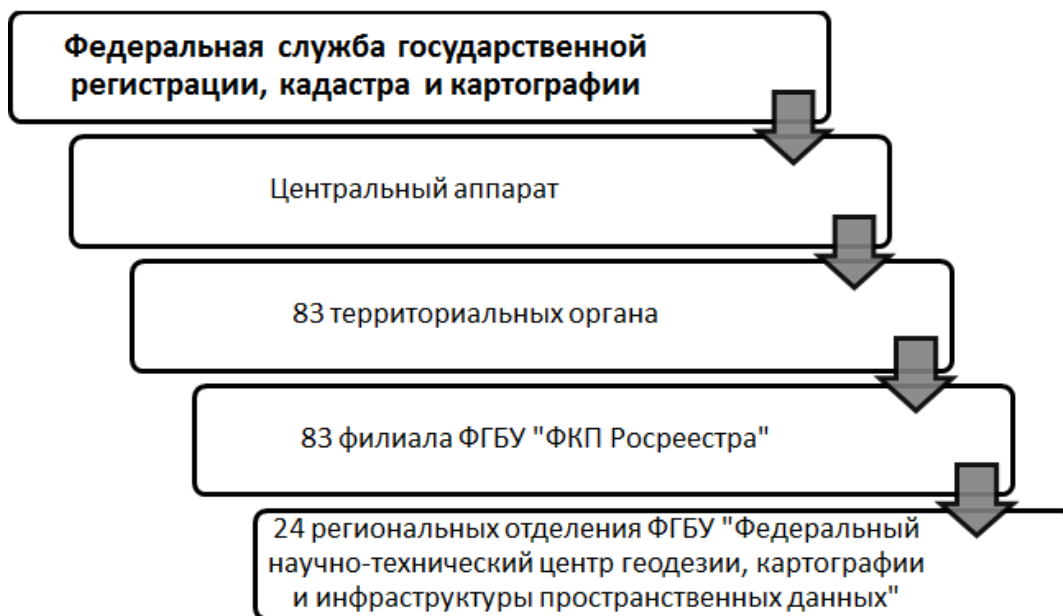


Рисунок 6 – Структура Росреестра

Как видно из рисунка 6, в структуру Росреестра входит Федеральная кадастровая палата, образованная в марте 2001 года, а с 2009 года находящаяся в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Федеральная кадастровая палата обеспечивает реализацию следующих полномочий Росреестра:

- 1) определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый

²⁶ Росреестр [Электронный ресурс] : офиц. сайт. 2017. Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site>. (дата обращения 21.05.2017).

государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки;

3) предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;

4) рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

5) 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.²⁷

ФГБУ «ФКП Росреестра» в процессе осуществления своих полномочий взаимодействует с профессиональным сообществом – кадастровыми инженерами, оказывает им консультативную и методическую помощь.

В свою очередь, Федеральный закон «О кадастровой деятельности» устанавливает, что кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров (только одной организации).

Немаловажными участниками деятельности в сфере кадастровой оценки являются саморегулируемые организации оценщиков, о которых уже шла речь ранее.

Для осуществления федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки проводятся совместные отлаженные действия Росреестра и Федеральной кадастровой палаты.

В соответствии с законодательством об оценочной деятельности, результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой

²⁷ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

стоимости. Данная комиссия создается Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии при его территориальном органе в субъекте Российской Федерации (в каждом субъекте РФ создается одна постоянно действующая комиссия).

Для создания комиссии территориальный орган Росреестра размещает на своем официальном сайте информацию о принятии решения о формировании комиссии в субъекте РФ и направляет уведомление о представлении кандидатур членов комиссии в:

- 1) орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки на территории субъекта Российской Федерации, в котором создается комиссия;
- 2) орган кадастрового учета, осуществляющий свои полномочия на территории субъекта Российской Федерации, в котором создается комиссия;
- 3) Национальный совет по оценочной деятельности.²⁸

Типовой состав комиссии, характерный для каждого субъекта Российской Федерации представлен на рисунке 7.²⁹

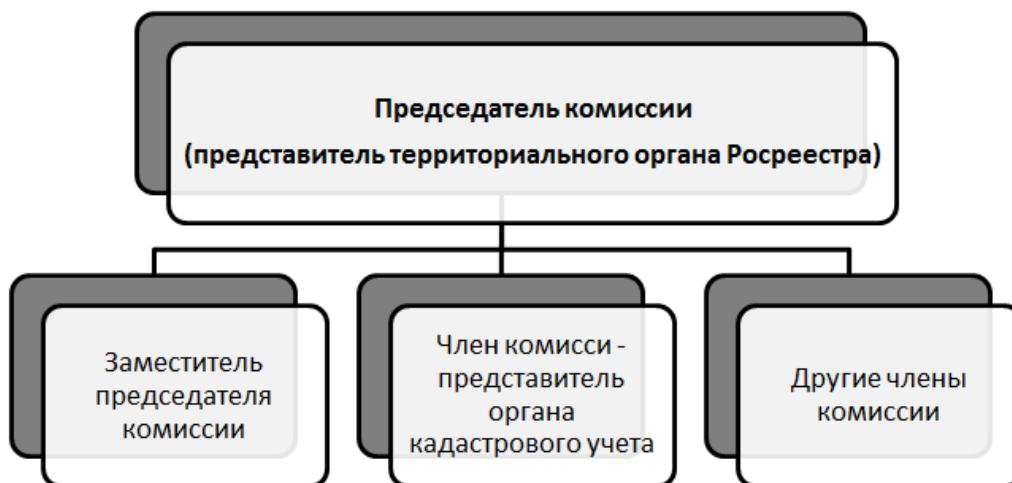


Рисунок 7 – Структура Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

²⁸ Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу ... [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 04.05.2012 г. № 263. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

²⁹ Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу ... [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 04.05.2012 г. № 263. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

Полномочия по делопроизводству в комиссии возлагаются на секретаря комиссии, назначаемого из числа работников территориального органа Росреестра, не являющегося ее членом.

Таким образом, основным органом власти, осуществляющим кадастровую оценку земель, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющая свои полномочия в соответствии с выработанной Министерством экономического развития Российской Федерации государственной политикой в сфере осуществления кадастровой оценки. В ведении Росреестра находятся территориальные органы, а также ведомственные организации, например, ФГБУ «ФКП Росреестра».

1.3 Нормативные и правовые акты, регламентирующие деятельность по осуществлению кадастровой оценки земель

В начале 1990-х годов, с началом процесса перехода экономики России от плановой к рыночной, появилась потребность в решении проблем оценки стоимости недвижимости. Для ее удовлетворения за 20 последних лет в стране была разработана, утверждена и внедрена в практику оценочной деятельности целостная система нормативного правового обеспечения.

В таблице 3 представлены основные нормативные правовые документы, регламентирующие деятельность по осуществлению кадастровой оценки земель.

Таблица 3 – Нормативно-правовые документы

Конституция и Федеральные законы	Постановления Правительства РФ	Акты Минэкономразвития РФ и Росреестра
1	2	3
1) Конституция РФ от 12.12.1993 г.; 2) Земельный кодекс Российской Федерации Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»; 3) Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»; 4) Федеральный закон от	1) Постановление Правительства РФ от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель»; 2) Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель»; 3) Постановление Правительства РФ от 04.05.2017 г.	1) Приказ Росземкадастра от 26.08.2002 г. № П/307 «Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений»; 2) Приказ Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 «Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь

Продолжение таблицы 3

1	2	3
03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».	№ 523 «Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки».	<p>образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка»;</p> <p>3) Приказ Минэкономразвития России от 21.02.2011 г. № 53 «Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда»;</p> <p>4) Приказ Минэкономразвития России от 29.07.2011 г. № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости»;</p> <p>5) Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»;</p> <p>6) Распоряжение Минэкономразвития России от 16.06.2014 г. № Р/67 «Об организации работы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по реализации полномочий органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке».</p>

Ниже рассмотрены представленные в таблице 3 нормативные правовые документы в порядке их принятия.

Конституции Российской Федерации от 1993 года определяет основы пользования и владения землей, а также уровни власти, компетентные в данных

вопросах:

– статья 36 устанавливает необходимость определения условий и порядка пользования землей;

– статья 72 определяет вопросы совместного ведения Российской Федерации и субъектов РФ, к которым относятся:

- 1) вопросы владения, пользования и распоряжения землей;
- 2) земельное законодательство.³⁰

С принятием 29.07.1998 г. Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ был преодолен один из недостатков сложившейся в России к тому времени системы оценки имущества - наличие различных организаций, ведомств и служб, наделенных правом определения стоимости объектов собственности.³¹ Закон определил основные субъекты и объекты оценочной деятельности, основания для ее осуществления и порядок регулирования.

Глава III.1 данного федерального закона полностью посвящено государственной кадастровой оценке. В ней рассматривается понятие кадастровой оценки, основные этапы ее проведения, возможность рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также особенности ведения фонда данных государственной кадастровой оценки.

Утвержденное 25.08.1999 г. Постановление Правительства Российской Федерации «О государственной кадастровой оценке земель» № 945, обязывала орган государственной власти, осуществляющий земельную политику, провести в 1999-2001 гг. государственную кадастровую оценку всех категорий земель на территории Российской Федерации для целей налогообложения.

8 апреля 2000 г. Постановлением Правительства Российской Федерации № 316 были утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законодательством. Для проведения кадастровой оценки земель Постановлением установлена необходимость

³⁰ Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята 12.12.1993 г. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

³¹ Ильиных А.Л. Кадастровая оценка земель населенных пунктов. Новосибирск : СГГА, 2013. С. 12.

привлечения оценщики или юридических лиц, имеющих право на заключение договора об оценке.

Принятый в 2001 году Земельный кодекс Российской Федерации установил в главе X принцип платности использования земли, для реализации которого устанавливается проведение государственной кадастровой оценки.

26 августа 2002 г. была утверждена Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, представляющая собой следующий порядок действий:

- 1) кластеризация объединений;
- 2) определение удельного показателя кадастровой стоимости земель для каждого объединения;
- 3) определение кадастровой стоимости земельных участков.³²

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 августа 2006 № 222 были утверждены Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка.

Принятый 24 июля 2007 г. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» устанавливает основы регулирования отношений, возникающих в связи с осуществлением кадастровой деятельности, деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.³³

Данный закон изначально носил название «О государственном кадастре недвижимости», однако в связи с принятием 03.07.2016 года поправок к Федеральному закону, он носит название «О кадастровой деятельности».

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 21 февраля 2011 № 53 был утвержден порядок ведения фонда данных

³² Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений [Электронный ресурс] : приказ Росземкадастра от 26.08.2002 г. № П/307. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

³³ О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда. Порядок ведения фонда данных гласит, что он ведется на электронных носителях, и содержит в себе отчеты об определении кадастровой стоимости, отчеты об оценке рыночной стоимости, на основании которых оспорены результаты определения кадастровой стоимости, цифровые тематические карты, сформированные для определения ценообразующих факторов, а также систематизированные сведения об объектах оценки.³⁴

В марте 2011 года Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации был утвержден порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости

9 июля 2011 года Министерством экономического развития Российской Федерации были утверждены требования к отчету об определении кадастровой стоимости. Данный документ содержит общие требования к составлению, содержанию отчета об определении кадастровой стоимости, к описанию в отчете информации, использованной при определении кадастровой стоимости.³⁵

В период с 2010 по 2015 гг. было принято семь Федеральных стандартов оценки, применяемых при проведении государственной кадастровой оценки земель. Они представлены таблице 4.

Таблица 4 – Федеральные стандарты оценки

Нормативный правовой документ, утвердивший стандарт	Номер стандарта	Наименование стандарта
1	2	3

³⁴ Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 21.02.2011 г. № 53. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

³⁵ Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 29.07.2011 г. № 382. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

1	2	3
Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297	ФСО № 1	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки
Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298	ФСО № 2	Цель оценки и виды стоимости
Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299	ФСО № 3	Требования к отчету об оценке
Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508	ФСО № 4	Определение кадастровой стоимости
Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 № 328	ФСО № 5	Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения
Приказ Минэкономразвития РФ от 07.11.2011 № 628	ФСО № 6	Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков
Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611	ФСО № 7	Оценка недвижимости

С 1 января 2017 года применяются не все из перечисленных стандартов, ФСО № 6 утратил силу.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 мая 2012 № 263 был утвержден порядок создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, устанавливающий структуру комиссии и особенности ее работы.

В 2013 году Министерство экономического развития Российской Федерации утвердил порядок формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. Указанный в приказе перечень состоит из графической и текстовой частей.

Распоряжением Министерства экономического развития Российской Федерации от 16 июня 2014 года № Р/67 «Об организации работы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по реализации полномочий органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке» были утверждены:

1) порядок учета заявлений, поступивших в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, и ведения журнала рассмотрения споров;

2) порядок учета споров о величине внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в судах и ведения журнала учета судебных исков;

3) порядок обработки и включения отчетов об определении кадастровой стоимости и отчетов об оценке рыночной стоимости, на основании которых оспорены результаты определения кадастровой стоимости, в фонд данных государственной кадастровой оценки;

4) порядок учета запросов о формировании и предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, и ведения журнала запросов о предоставлении перечня объектов недвижимости;

5) форму свода и предоставления информации о результатах исполнения ФГБУ "ФКП Росреестра" полномочий по определению кадастровой стоимости земельных участков.³⁶

3 июля 2016 года был принят еще один Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ, устанавливающий новый порядок и частоту проведения кадастровой оценки. Закон также определил полномочия бюджетных учреждений субъектов России по проведению государственной кадастровой оценки.³⁷

4 мая 2017 года Правительство Российской Федерации утвердило Положение об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки, которое устанавливает порядок его осуществления, в том числе за установленной Федеральным законом "О государственной кадастровой оценке" периодичностью проведения государственной кадастровой оценки.³⁸

Таким образом, нормативно-правовые основы деятельности по проведению государственной кадастровой оценки земель были заложены еще в 1990-х

³⁶ Об организации работы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по реализации полномочий органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : распор. Правительства РФ от 16.06.2014 г. № Р/67. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

³⁷ О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] // Парламентская газета : офиц. сайт. 2016. Режим доступа: <https://www.pnp.ru/law/2016/07/03/federalnyy-zakon-237-fz.html>. (дата обращения 21.05.2017).

³⁸ Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс] : постан. Правительства РФ от 04.05.2017 г. № 523. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

годах, однако и сегодня они продолжают совершенствоваться. В последние годы Министерством экономического развития Российской Федерации были разработаны Федеральные стандарты оценки, применение которых является обязательным условием проведения кадастровой оценки земель.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что государственная кадастровая оценка земель представляет собой совокупность определенных процедур, выполняемых по заявлению заказчика (физического или юридического лица, органа власти) Росреестром. Особенности земельных участков, как объектов оценки, заключаются в следующем: земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести; при оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли; земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность; к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа. Осуществляет государственную кадастровую оценку земель Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, которая находится в ведении Министерства экономического развития России и имеет в своем непосредственном подчинении 83 территориальных органа и 83 Федеральных государственных бюджетных учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра». Нормативно-правовой базой для осуществления кадастровой оценки являются Конституция РФ, Федеральные законы, Постановления Правительства РФ, акты Министерства экономического развития РФ и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

2 АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ РОССРЕЕСТРА ПО АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ В СФЕРЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

2.1 Основы деятельности Управления Росреестра по Амурской области в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель

Одним из территориальных органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии является Управление Росреестра по Амурской области.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области (Управление Росреестра по Амурской области) осуществляет функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, наименований географических объектов, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции государственного геодезического надзора, государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью арбитражных управляющих, саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, государственного метрологического надзора в области геодезической и картографической деятельности на территории Амурской области.³⁹

В соответствии с Положением об Управлении Росреестра по Амурской области, Управление организует, в том числе, и проведение государственной кадастровой оценки земель.

³⁹ Об утверждении Положения об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 28.10.2009 г. № 313. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

Структура Управления Росреестра по Амурской области изображена на рисунке 8.

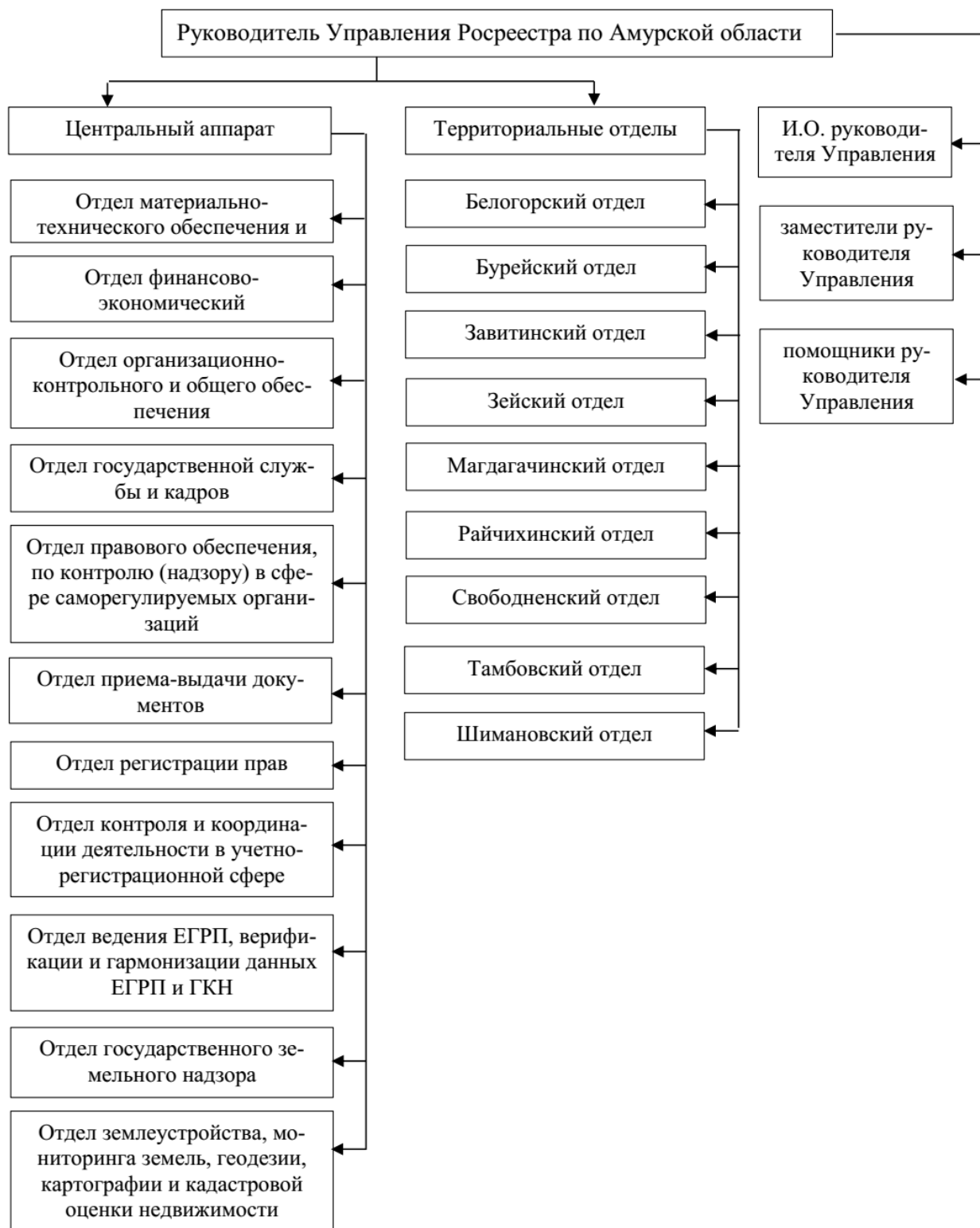


Рисунок 8 – Структура Управления Росреестра по Амурской области

Как видно из рисунка 8, возглавляет Управление Росреестра по Амур-

ской области руководитель Управления, в подчинении у которого находятся: центральный аппарат, состоящий из 12 отделов, 9 территориальных отделов, а также исполняющий обязанности руководителя, заместители и помощники руководителя.

Отдел землеустройства, мониторинга земель, геодезии, картографии и кадастровой оценки недвижимости осуществляет свою деятельность во взаимодействии со структурными подразделениями Управления, территориальными (межмуниципальными) отделами Управления, подведомственными учреждениями и организациями.

Отдел осуществляет ряд задач, среди которых:

- а) оказание государственных услуг в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель;
- б) оказание государственных услуг в сфере землеустройства, государственного мониторинга земель.⁴⁰

В соответствии с задачами, отдел осуществляет следующие функции:

- 1) осуществление государственного мониторинга земель (за исключением земель сельскохозяйственного);
- 2) создание, ведение и обеспечение сохранности государственного фонда данных, полученного в результате проведения землеустройства;
- 3) формирование и предоставление заказчику работ по определению кадастровой стоимости перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- 4) обеспечение работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Амурской области в рамках компетенции отдела;
- 5) организация и контроль за полнотой и своевременностью ввода сведений по государственной кадастровой оценке земель и иных объектов недвижимости в государственный кадастр недвижимости;

⁴⁰ Об утверждении Положения об отделе землеустройства, мониторинга земель, геодезии, картографии и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области [Электронный ресурс] : приказ Управления Росреестра по Амурской области от 12.02.2015 г. № 40. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

б) направление результатов работ по государственной кадастровой оценке в Росреестр для формирования фонда данных государственной кадастровой оценки;

7) направление в орган кадастрового учета сведений о кадастровой стоимости и решений, принятых по результатам рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении;

8) подготовка проектов организационно-распорядительных документов по направлению деятельности отдела.

Осуществлением полномочий, возложенных на отдел, занимаются 7 служащих Управления, возглавляет отдел начальник отдела подчиняющихся непосредственно начальнику Управления.

Статья 24.11 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусматривает возможность оспаривать результаты определения кадастровой стоимости. Разрешает возникшие споры Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданная на основании приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25.10.2012 г. № П/467 в Амурской области, при Управлении Росреестра по Амурской области.

Состав Комиссии на момент прохождения практики представлен на рисунке 9.

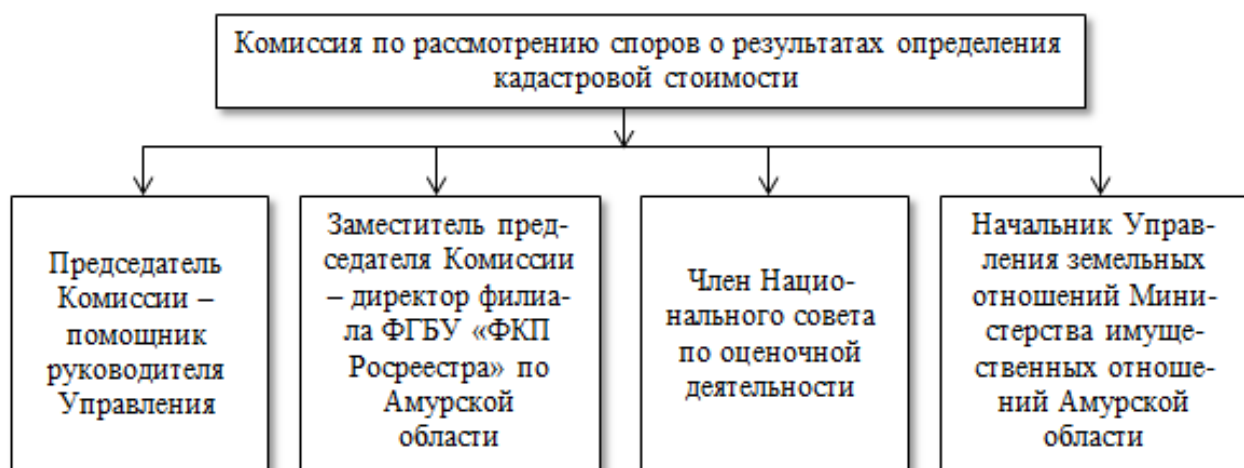


Рисунок 9 – Состав Комиссии по рассмотрению споров

Заседания комиссии проводятся по мере необходимости рассмотрения поступивших заявлений.

Таким образом, согласно Положению об Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области, данный орган власти осуществляет свою деятельность в соответствии с нормами федерального законодательства совместно с постоянно действующей на территории области Федеральной кадастровой палатой. Так как неотъемлемым элементом кадастровой оценки земель является рассмотрение споров, возникших после оглашения результатов оценки, на территории области функционирует Комиссия по рассмотрению споров о результатах государственной кадастровой оценки земель.

2.2 Анализ результатов деятельности в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель

Согласно законодательству об оценочной деятельности, государственная кадастровая оценка земель проводится не чаще чем один раз в течение 3 лет и не реже чем один раз в течение 5 лет. В Амурской области в 2012-2013 гг. на основании следующих правовых актов была проведена государственная кадастровая оценка земель:

1) постановления Правительства Амурской области от 28.12.2011 Г. № 962 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области»;

2) постановления Правительства Амурской области от 12 декабря 2012 г. № 719 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения на территории Амурской области»;

3) постановления Правительства области от 11.03.2013 г. № 83 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Амурской области».

Заказчиком оценки выступало во всех случаях Министерство имуще-

ственных отношений Амурской области, а исполнителями Амурский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» и ООО «ЭКОРС».

Несмотря на это, в 2014-2016 гг. Федеральной кадастровой палатой Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Амурской области производилась кадастровая оценка земель различных категорий с учетом методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка.

Результаты проведения кадастровой оценки представлены в таблице 5.

Таблица 5 – Сведения о проведении кадастровой оценки земель

Количество земельных участков, кадастровая оценка которых проводилась ФКП Росреестра	2014	2015	2016	Тема роста, в процентах к предыдущему году	
				в 2015 г. к 2014 г.	в 2016 г. к 2015 г.
Общее количество земельных участков, единиц	16484	21693	20269	131,6	93,4
из них:					
земельные участки, кадастровая оценка которых осуществлялась в связи с образованием или созданием земельного участка, единиц	10386	11971	9133	115,3	76,3
земельные участки, кадастровая оценка которых осуществлялась в связи с включением сведений в государственный кадастр недвижимости о ранее учтенном земельном участке, единиц	1181	2356	920	199,5	39,0
земельные участки, кадастровая оценка которых осуществлялась в связи с изменением характеристик земельного участка, единиц	4917	7366	10216	149,8	138,7

За 2015-2016 гг. количество земельных участков, кадастровая стоимость которых определяется ФКП Росреестра с учетом вышеназванных методических указаний, значительно увеличилось, несмотря на то, что данный показатель находился как в положительной, так и в отрицательной динамике. Например, в 2015 г. произошло увеличение количества земельных участков, по которым была проведена кадастровая оценка, на 31,6 %, а в 2016 г. – снижение на 6,6 %.

Причины такой динамики связаны напрямую с действиями физических и юридических лиц по изменению границ и характеристик земельных участков, находящихся у них собственности.

В 2014-2015 гг. в структуре земельных участков преобладали те, кадастровая оценка которых осуществлялась в связи с образованием или созданием земельного участка. В 2016 образом ситуация изменилась – 50,4 % земельных участков составляли те, кадастровая оценка которых осуществлялась в связи с изменением характеристик земельного участка.

Если рассматривать динамику количества земельных участков по полугодиям, то можно увидеть следующую тенденцию: во всех рассматриваемых периодах наибольшее количество обращений по определению кадастровой стоимости земель приходится на второе полугодие года.

Согласно ч. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ, «в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости».⁴¹ А поскольку итогом осуществления оценки земель является составление отчетов, с учетом нормы ст. 66 Земельного кодекса РФ, на рисунке 10 представлено количество отчетов об оценке рыночной стоимости.

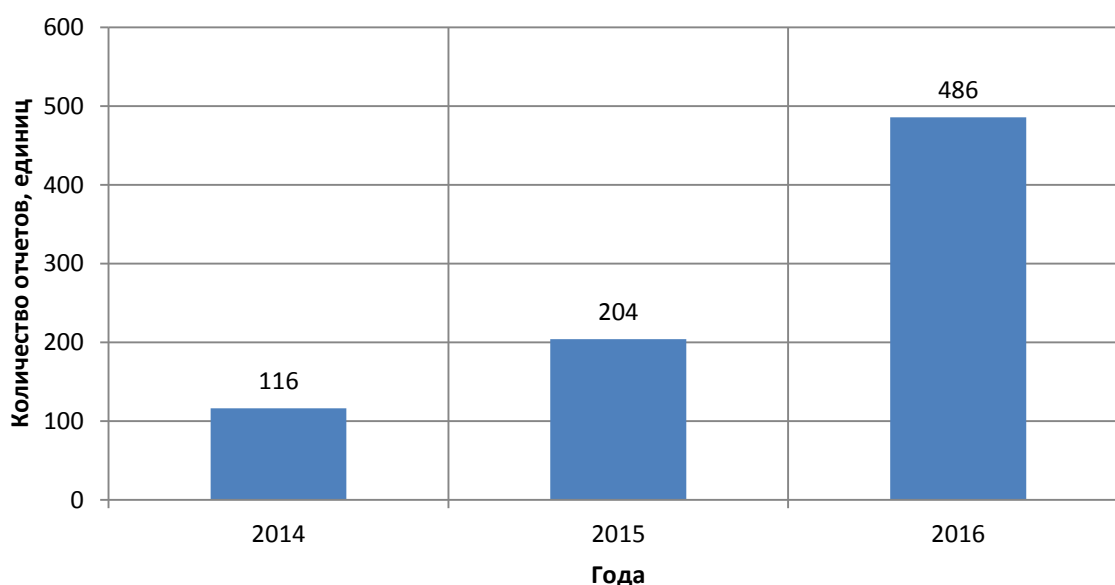


Рисунок 10 – Количество отчетов об определении рыночной стоимости

⁴¹ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

Анализ рисунка 10 показал, что количество отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков, а, следовательно, и количество заявлений на оценку рыночной стоимости с каждым годом только увеличивается и является следствием недоверия физических и юридических лиц результатам кадастровой оценки.

Необходимо отметить, что недоверие граждан результатам кадастровой оценки вызвано также конфиденциальностью данных на официальном сайте Росреестра, что противоречит принципу открытости и доступности.

Так как было установлено, что результаты проведения кадастровой оценки земель вызывают сомнение у владельцев участков, они могут быть оспорены в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Согласно статье 24.18 закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

1) недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

2) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.⁴²

Количество заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Амурской области представлено в таблице 6.

Таблица 6 – Количество поданных заявлений о пересмотре кадастровой стоимости

Показатель	2014	2015	2016	Тема роста, в процентах к предыдущему году	
				в 2015 г. к 2014 г.	в 2016 г. к 2015 г.
1	2	3	4	5	6
Всего подано заявлений, единиц	156	342	542	219,2	158,5
из них					
по установлению рыночной	137	310	534	226,3	172,3

⁴² Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

Продолжение таблицы 6

1	2	3	4	5	6
стоимости, единиц					
по недостоверности сведений, единиц	19	32	6	168,4	18,8

Количество заявлений поданных в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости с каждым годом увеличивается более чем в 1,5 раза в основном по причине установления рыночной стоимости земельных участков.

Количество заявлений, поданных по причине недостоверности сведений, составляет менее 10 % в общей совокупности поданных заявлений. Следует отметить, что столь большое количество поданных заявлений характерно только для трех рассматриваемых периодов (в 2013 году количество заявлений, поданных в Комиссию по рассмотрению споров, составило всего 5 единиц) и связано с несогласием владельцев земельных участков с результатами кадастровой оценки земель, проведенной в 2012-2013 гг.

Согласно законодательству об оценочной деятельности, комиссией по рассмотрению споров могут быть не приняты заявления собственников земельных участков, а собственники имеют право отозвать свои заявления. В связи с этим, в таблице 7 представлено количество нерассмотренных заявлений в 2014-2016 гг.

Таблица 7 – Количество заявлений, которые не были рассмотрены

Показатель	2014	2015	2016	Тема роста, в процентах к предыдущему году	
				в 2015 г. к 2014 г.	в 2016 г. к 2015 г.
Всего подано заявлений, единиц	156	342	542	219,2	158,5
Всего не рассмотрено заявлений, единиц	4	20	22	500,0	110,0
из них:					
не приняты Комиссией к рассмотрению, единиц	3	11	17	366,7	154,5
отозваны заявителем, единиц	1	9	5	900,0	55,6

Количество заявлений, которые не были рассмотрены за все года, состав-

ляют менее 5 % от числа поданных заявлений, однако с каждым годом число не рассмотренных заявлений растет; наибольший рост характерен 2015 года - увеличение составило 400 % по отношению к предыдущему периоду. Большая часть заявлений не была рассмотрена в связи с отказом в их принятии Комиссией по рассмотрению споров в данной области. Причина отказа в рассмотрении заявления была одинакова: заявителем предоставлен не полный пакет необходимых документов. Данную ошибку с каждым годом совершает большее количество заявителей: в 2015 г. на 266,7 % и в 2016 г. на 54,5 %. Количество отозванных заявлений ежегодно не превышает 10 единиц.

Согласно отчетам Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, количество заявлений, по которым принято положительное решение, превышает количество заявлений, по которым принято отрицательное заявление. Более подробно решения Комиссии рассмотрены в таблице 8.

Таблица 8 – Сведения о решениях Комиссии

Показатель	2014	2015	2016	Тема роста, в процентах к предыдущему году	
				в 2015 г. к 2014 г.	в 2016 г. к 2015 г.
Всего подано заявлений	156	342	542	219,2	158,5
Количество заявлений, по которым принято положительное решение	123	217	387	176,4	178,3
из них:					
по установлению рыночной стоимости	112	199	382	177,7	192,0
по недостоверности сведений	11	18	5	163,6	27,8
Количество заявлений, по которым принято отрицательное решение	29	35	138	120,7	394,3
из них:					
по установлению рыночной стоимости	21	27	137	128,6	507,4
по недостоверности сведений	8	8	1	100,0	12,5

Анализ таблицы 7 показал, что в 2014-2015 гг. количество заявлений, по которым было принято положительное решение, превышало количество заявлений с отрицательным решением более чем в 5 раз, тогда как в 2016 году от-

ношение первой группы заявлений ко второй составило всего 2,8 раза. Причиной этому является увеличение в 2016 году числа заявлений связанных с установлением стоимости земельных участков равной рыночной стоимости, по которым был принят отказ.

Анализируя статистику принятия положительных решений по группам заявлений, следует отметить, что заявления, поданные по установлению рыночной стоимости, в 70 % случаях удовлетворяются, тогда как заявления, поданные по недостоверности сведений, в 2014-2015 годах удовлетворялись лишь в 50 % случаев.

Таким образом, за 2015-2016 гг. количество земельных участков, кадастровая стоимость которых определяется ФКП Росреестра с учетом методических указаний, определенных приказом Минэкономразвития и торговли РФ от 12.08.2006 г. № 222значительно увеличилось. Представленные в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения о количестве отчетов об оценке рыночной стоимости каждый год показывают стабильное увеличение. При несогласии владельцев земельных участков с результатами определения кадастровой стоимости они имеют право обращения в Комиссию по рассмотрению споров. Произведенный анализ деятельности Комиссии показал, что количество заявлений, поданных на рассмотрение, ежегодно увеличивается более чем в 1,5 раза, преимущественно для установления рыночной стоимости. С увеличением количества заявлений, поданных в Комиссию, увеличивается и количество непринятых заявлений к рассмотрению в связи с неполнотой предоставленных данных. Количество заявлений, по которым принято положительное решение ежегодно превышает те, по которым принято отрицательное решение.

2.3 Основные проблемы деятельности в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель и пути их решения

Рассмотрев деятельность Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области по осуществлению государственной кадастровой оценки земель, были выявлены следующие проблемы:

1) негласность данных о проведенной кадастровой оценке земель, что вызывает недоверие граждан;

2) увеличение количества собственников земельных участков недовольных результатами проведенной кадастровой оценки.

Обе эти проблемы очень важны для исследования, поэтому следует их рассмотреть более подробно, изобразив причинно-следственные связи появления каждой из проблем в виде диаграммы Исикавы на рисунках 11 и 12. Для первой выделенной проблемы диаграмма Исикавы изображена на рисунке 11.



Рисунок 11 – Диаграмма Исикавы проблемы негласности данных о проведенной кадастровой оценке земель

Из рисунка 11 видно, что первопричиной появления проблемы негласности данных о проведенной кадастровой оценке земель является предусмотренная законодательством РФ защита сведений конфиденциального характера. Данная норма является необходимой для исключения неправомерного использования данных, однако ее следствием является недоверие граждан результатам кадастровой оценки и, как следствие деятельности органов власти, что подрывает социальную, экономическую и политическую стабильность в обществе.

На рисунке 12 представлена диаграмма Исикавы для второй выделенной проблемы.



Рисунок 12 – Диаграмма Исикавы проблемы увеличения количества собственников земельных участков недовольных результатами проведенной кадастровой оценки

Из рисунка 12 видно, что причиной появления проблемы является недоверие граждан результатам проведенной кадастровой оценки земель. Увеличение количества обращений граждан в Комиссию по рассмотрению споров о результатах государственной кадастровой оценки увеличивает расходы бюджетной системы Российской Федерации на организацию деятельности органов государственной власти. Следствием данной проблемы, как и в предыдущем случае, является недоверие граждан деятельности органам власти.

Поскольку обе проблемы являются приоритетными для исследования, выделить наиболее важную и острую из них не представляется возможным. Исходя из этого, можно сформулировать *комплексную проблему*: неточные результаты проведения кадастровой оценки земель.

Решение комплексной проблемы возможно несколькими путями, для это-

го необходимо:

1) сделать результаты кадастровой оценки публичными, открытыми и понятными всем;

2) разработать систему учета исходных данных о земельных участках и рыночной информации на территории Амурской области в зависимости от географического положения земельных участков;

3) разместить на сайте Росреестра этапы процедуры кадастровой оценки и их пояснение в формате понятном каждому жителю области.

Подробнее каждое из направлений деятельности по преодолению комплексной проблемы будет рассмотрено ниже.

Создание необходимых условий для того, чтобы результаты кадастровой оценки были публичными и открытыми, возможно путем публикации всех отчетов об определении кадастровой стоимости земель в форматах .docx, .pdf или .xlsx вместо применяемого сегодня формата .sig, не поддерживаемого на большинстве носителей без скачивания специальных программ.

Для того, чтобы результаты оценки были понятны каждому жителю Амурской области следует в отделе землеустройства, мониторинга земель, геодезии, картографии и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Амурской области учредить специальную должность (на первое время в порядке эксперимента). В обязанности лица, занимающего новую должность должно входить разъяснение причин и факторов, влияющих на величину кадастровой стоимости земельного участка в письменной форме в порядке ответа на запросы граждан.

В должностной регламент учреждаемой должности должны обязательно войти показатели эффективности деятельности государственного гражданского служащего. Для определения эффективности новой должности необходим постоянный мониторинг обращений граждан в Комиссию по рассмотрению споров о результатах государственной кадастровой оценке и в суд для установления рыночной стоимости земельных участков. В том случае, если результаты деятельности лица на введенной должности будут эффективны, предполагается

учредить его деятельность на постоянной основе.

Разработка системы учета исходных данных о земельных участках и рыночной информации на территории Амурской области в зависимости от географического положения земельных участков требует применения проектного подхода. Для разработки проекта необходимо создание проектной команды, подбор участников в которую должен быть очень тщательным. Наибольшая результативность будет в том случае, если в ее состав войдут:

1) уполномоченные представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области;

2) уполномоченные представители ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области»;

3) представители экспертной службы саморегулируемой организации оценщиков;

4) уполномоченные представители исполнительных органов власти области, осуществляющие мониторинг социально-экономической ситуации в районах области;

5) консалтинговая фирма, оказывающая услуги по разработке и внедрению ИТ-технологий (например, ИТ-компания «Информационные системы и технологии»);

б) представители общественности.

В процессе разработки проекта следует учесть сложность коммуникаций между всеми участниками проекта, влияющую также и на увеличение сроков реализации задуманного плана. Для исключения этой и других возможностей срыва проекта следует проработать эффективную систему рисков проекта, учитывающую как субъективные риски, связанные с возможностями, навыками, умениями, способностями команды проекта, так и объективные, которые отражают внешние факторы, воздействующие на окружение проекта и влияющие на его реализацию.

Для того чтобы сократить количество обращений в ФГБУ «Федеральная

кадастровая палата Росреестра» по разъяснению процедуры оценки необходимо размещение на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии основных этапов процедуры кадастровой оценки в формате понятном каждому жителю области.

Перед тем, как разместить данное предложение на сайте, необходимо произвести опрос населения различных возрастных и образовательных категорий с целью выяснения этапов и процедур, вызывающих непонимание у граждан, и только потом строить алгоритм кадастровой оценки.

Все предложенные варианты решения проблем должны повысить доверие собственников земельных участков к результатам кадастровой оценки земель, а, следовательно, и к деятельности органов власти, а также уменьшить количество обращений граждан в суд и в комиссию по рассмотрению споров о результатах кадастровой оценки.

Таким образом, в ходе анализа была выделена проблема в деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель: неточные результаты проведения кадастровой оценки земель. Данная проблема негативным образом сказывается на социальной, экономической и политической ситуации в стране и требует незамедлительного принятия соответствующих мер. Для решения проблемы были предложены три рекомендации, которые должны улучшить процесс оказания государственной услуги – кадастровая оценка земель, а также повысить доверие граждан результатам оценки.

Из всего вышесказанного следует, что в Амурской области деятельность по проведению государственной кадастровой оценки земель осуществляется Управлением Росреестра по Амурской области. Анализ деятельности Управления показал наличие острой проблемы: неточные результаты проведения кадастровой оценки земель. Для решения проблемы были предложены рекомендации, способствующие повышению доверия собственников земельных участков к результатам кадастровой оценки земель, а, следовательно, и к деятельности органов государственной власти.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В работе было установлено, что государственная кадастровая оценка земель представляет собой совокупность определенных процедур, выполняемых по заявлению заказчика (физического или юридического лица, органа власти) органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке. Также было установлено, что при определении кадастровой стоимости земельных участков может учитываться его рыночная стоимость, а результаты определения кадастровой и рыночной стоимости могут быть обжалованы в Комиссии по рассмотрению споров о результатах государственной кадастровой оценке и в суде.

Земельные участки, как объекты оценки необходимо рассматривать и как природный ресурс, и как социально-экономическую категорию. Также, осуществляя кадастровую оценку земель, следует уделить особое внимание виду функционального использования земель и их целевому назначению:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности и иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Основным органом власти, осуществляющим кадастровую оценку земель, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющая свои полномочия в соответствии с выработанной Министерством экономического развития Российской Федерации государственной политикой в сфере осуществления кадастровой оценки. В ведении Росреестра находятся территориальные органы, а также ведомственные организации, например, ФГБУ «ФКП Росреестра».

Нормативно-правовые основы деятельности по проведению государственной кадастровой оценки земель были заложены еще в 1990-х годах, одна-

ко и сегодня они продолжают совершенствоваться. Например, до 2000-х годов разрабатывались и принимались правовые акты об оценочной деятельности всех объектов недвижимости (в том числе и земельных участков), с начала XX века законодатели начали уделять особое внимание правовым актам, затрагивающим непосредственно кадастровую оценку земель и отношения связанные с ней. В последние годы Министерством экономического развития Российской Федерации были разработаны Федеральные стандарты оценки, применение которых является обязательным условием проведения кадастровой оценки земель.

Согласно Положению об Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области, данный орган власти осуществляет свою деятельность в соответствии с нормами федерального законодательства совместно с постоянно действующей на территории области Федеральной кадастровой палатой. Так как неотъемлемым элементом кадастровой оценки земель является рассмотрение споров, возникших после оглашения результатов оценки, на территории области функционирует Комиссия по рассмотрению споров о результатах государственной кадастровой оценки земель.

Анализ результатов деятельности Управления Росреестра по Амурской области показал, что кадастровая оценка земель проводилась в данном регионе в 2012-2013 гг. Однако, несмотря на это в 2014-2016 гг. количество земельных участков, кадастровая стоимость которых определяется ФКП Росреестра с учетом методических указаний, определенных приказом Минэкономразвития и торговли РФ от 12.08.2006 г. № 222, оставалась на высоком уровне. Представленные в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения о количестве отчетов об оценке рыночной стоимости каждый год также показывают стабильное увеличение. Поскольку при несогласии владельцев земельных участков с результатами определения кадастровой стоимости они имеют право обращения в Комиссию по рассмотрению споров, в работе был произведен анализ деятельности Комиссии, который показал, что количество заявлений, поданных на рассмотрение, ежегодно увеличивается более чем в 1,5 раза, пре-

имущественно для установления рыночной стоимости. С увеличением количества заявлений, поданных в Комиссию, увеличивается и количество непринятых заявлений к рассмотрению в связи с неполнотой предоставленных данных. Количество заявлений, по которым принято положительное решение ежегодно превышает те, по которым принято отрицательное решение.

В ходе анализа была выделена проблема в деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сфере осуществления государственной кадастровой оценки земель: неточные результаты проведения кадастровой оценки земель. Данная проблема негативным образом сказывается на социальной, экономической и политической ситуации в стране и требует незамедлительного принятия соответствующих мер. Для решения проблемы были предложены три рекомендации, которые должны улучшить процесс оказания государственной услуги – кадастровая оценка земель, а также повысить доверие граждан результатам оценки

Таким образом, поставленные в работе цели и задачи были полностью достигнуты.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Амурчане продолжают оспаривать кадастровую стоимость своей недвижимости [Электронный ресурс] // Без формата.ру : офиц. сайт. – 2017. – Режим доступа: <http://blagoveshensk.bezformata.ru/listnews/kadastrovuyu-stoimost-svoej-nedvizhimosti/49184823/>. – 04.06.2017.

2 Аксёнов, А.А. Практика оценки земель в России и США [Электронный ресурс] / А.А. Аксёнов // Экономика: экономика и сельское хозяйство. – 2015. – № 4 (8). – Режим доступа: <http://aeconomy.ru/science/economy/praktika-otsenki-zemel-v-rossii-i-s/>. – 16.05.2017.

3 Болтанова, Е.С. Земельное право: учеб. пособие / Е.С. Болтанова. – 5-е изд. – М.: НИЦ Инфра-М, 2012. – 139 с.

4 Борисов, А.Б. Большой экономический словарь / А.Б. Борисов. – М. : Книжный мир, 2013. – 895 с.

5 Буянов, А.Ю. Кадастровая оценка: кто не виноват и что делать / А.Ю. Буянов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 10. – С. 72-81.

6 Ванданимаева, О.М. Оценка стоимости земельных участков / О.М. Ванданимаева. – М. : Московская финансово-промышленная академия, 2005. – 119 с.

7 Вислинский, М.Д. О государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения / М.Д. Вислинский, В.В. Тихоненко // Российское право. – 2017. – № 1. – С. 54-57.

8 Волкова, Н.А. Земельное право: учебник для вузов / Н.А. Волкова. – 8-е изд., перераб. и доп. – М. :ЮНИТИ-ДАНА, 2016. – 359 с.

9 Володин, В.В. Управление проектами: учебник / В.В. Володин. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2013. – 181 с.

10 Григорьев, А.Е. Кадастровая оценка земель населенных пунктов / А.Е. Григорьев // Инновационная наука. – 2015. – № 11. – С. 293-295.

11 Дурицына, Р.Ф. Основы управления проектами / Р.Ф. Дурицына. –

Благовещенск : ПКИ Зея, 2000. – 44 с.

12 Единый государственный реестр СРО оценщиков [Электронный ресурс] // Оценщик.ру : офиц. сайт. – 2017. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/orgs>. – 20.05.2017.

13 Ерофеев, Б.В. Земельное право России : учебник для вузов / Б.В. Ерофеев, Л.Б. Братковская. – 13-е изд., перераб. и доп. – М. : Изд-во "Юрайт", 2014. – 667 с.

14 Жуков, В.Д. Кадастровая оценка вновь образуемых земельных участков земель сельскохозяйственного назначения / В.Д. Жуков, А.Н. Радчевский, К.А. Юрченко // Журнал КубГАУ. – 2015. – № 109 (05). – С. 2-8.

15 Затолокина, Н.М. Актуальные проблемы формирования кадастровой стоимости земель / Н.М. Затолокина // Научные ведомости Белгородского государственного университета. – 2011. – № 9 (104). – С. 191-194.

16 Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 03.07.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

17 Иваненко, Д.Е. Аспекты кадастровой оценки недвижимости: институциональный опыт зарубежных стран / Д.Е. Иваненко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 1 (148). – С. 16-24.

18 Ильиных, А.Л. Кадастровая оценка земель населенных пунктов: краткий конспект лекций / А.Л. Ильиных. – Новосибирск : СГГА, 2013. – 37 с.

19 Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята 12.12.1993 г. (в ред. от 21.07.2014). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

20 Короткова, Е.В. Учет факторов социальной инфраструктуры при проведении кадастровой оценки земель населенных пунктов / Е.В. Короткова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2011. – № 6 (117). – С. 63-70.

21 Крассов, О.И. Земельное право : учебник / О.И. Крассов. – М. : ИНФРА-М, 2015. – 671 с.

22 Крассов, О.И. Земельное право современной России : учеб. пособие / О.И. Крассов. – М.: ИНФРА-М, 2015. – 624 с.

23 Кузина, А.В. Основные методы оценки земельной собственности [Электронный ресурс] / А.В. Кузина // Студенческий научный форум – 2016 : материалы электрон. научн. конф. – Режим доступа: <http://www.scienceforum.ru/2016/1425/16966>. – 20.05.2017.

24 Кухарук, Н.С. Актуализация результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов / Н.С. Кухарук // Научные ведомости Белгородского государственного университета. – 2011. – № 11 (116). – С. 150-160.

25 Кушу, А.А. Оценка земель как основа моделирования механизма платного землепользования / А.А. Кушу, М.А. Казанчи, Р.Р. Кушу // Наука. Техника. Технологии. – 2013. – № 1-2. – С. 116-117.

26 Ламерт, Д.А. Особенности проведения кадастровой оценки земель в России / Д.А. Ламерт // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2013. – № 3. – С. 158-164.

27 Лебедева, О.И. Земля как экономическая категория / О.И. Лебедева // Проблемы современной экономики. – 2013. – № 3 (47). – С. 124-129.

28 Лепихина, О.Ю. Современные проблемы методологического обеспечения кадастровой оценки земель населенных пунктов в России / О.Ю. Лепихина // Всероссийский журнал научных публикаций. – 2012. – № 1 (11). – С. 30-33.

29 Лихоманова, О.В. Совершенствование государственной кадастровой оценки земель на примере Волгоградской области / О.В. Лихоманова, Д.В. Бубнов // Вестник Волгоградского государственного университета. – 2013. – № 1(22). – С. 243-250.

30 Малышенко, В.А. Кадастровая стоимость земли и проблемы ее формирования / В.А. Малышенко // Студенческий научный форум – 2016 : материалы электрон. научн. конф. – Режим доступа: <http://www.scienceforum.ru/2013/21/5213>. – 01.06.2017.

31 Межуева, Т.В. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов на современном этапе / Т.В. Межуева // Интерэкспо Гео-Сибирь. –

2012. – № 1. – С. 177-181.

32 Мисник, Г.А. Земельное право: учебник / Г.А. Мисник, Г.А. Волков, О.Л. Дубовик, Е.П. Моторин. – М. : Норма, 2014. – 320 с.

33 Москвин, В.Н. Государственная кадастровая оценка земель как основа экономической составляющей государственного кадастра недвижимости / В.Н. Москвин // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2013. – № 3. – С. 30-33.

34 Носов, С.И. Кадастровая оценка земельных участков: методология расчетов и экспертиза результатов / С.И. Носов, Б.Е. Бондарев // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 7 (142). – С. 6-19.

35 О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации в связи с совершенствованием государственной кадастровой оценки земель [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 11.04.2006 г. № 206. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

36 О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] // Парламентская газета : офиц. сайт. – 2016. – Режим доступа: <https://www.pnp.ru/law/2016/07/03/federalnyy-zakon-237-fz.html>. – 21.05.2017.

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

38 О государственной кадастровой оценке земель [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 25.08.1999 г. № 945 (в ред. от 28.03.2017). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

39 О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ. (в ред. от 03.07.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

40 О кадастровой деятельности [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (в ред. от 03.07.2017). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

41 О министерстве экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 05.06.2008 г. №

437 (в ред. от 14.04.2017). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

42 О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 01.06.2009 г. № 457 (в ред. от 15.02.2017). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

43 Об организации работы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по реализации полномочий органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : распоряжение Правительства РФ от 16.06.2014 г. № Р/67. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

44 Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в ред. от 03.07.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

45 Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений [Электронный ресурс] : приказ Росземкадастра от 26.08.2002 г. № П/307. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

46 Об утверждении Положения об отделе землеустройства, мониторинга земель, геодезии, картографии и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области [Электронный ресурс] : приказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области от 12.02.2015 г. № 40. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

47 Об утверждении Положения об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 28.10.2009 г. № 313. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

48 Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 21.02.2011 г. № 53. (в ред. от 22.04.2013). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

49 Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 года № 69 "Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости" [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 04.05.2012 г. № 263 (в ред. от 03.03.2017). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

50 Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 (в ред. от 30.06.2010). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

51 Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 29.07.2011 г. № 382 (в ред. от 06.04.2015). Доступ из справ. –правовой системы «Консультант Плюс».

52 Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297. Доступ из справ. –правовой системы «Консультант Плюс».

53 Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)" [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 г. № 508 (в ред. от 22.06.2015). Доступ из справ. –правовой системы «Консультант Плюс».

54 Об утверждении Федерального стандарта оценки "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения

(ФСО № 5)" [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 г. № 328 (в ред. от 20.02.2017). Доступ из справ. –правовой системы «Консультант Плюс».

55 Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299 (в ред. от 06.12.2016). Доступ из справ. –правовой системы «Консультант Плюс».

56 Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298. Доступ из справ. –правовой системы «Консультант Плюс».

57 Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка [Электронный ресурс] : приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 12.08.2006 г. № 222 (в ред. от 17.11.2011). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

58 Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 04.05.2017 г. № 523. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

59 Оккель, С.А. Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения / С.А. Оккель // Дальневосточный аграрный вестник. – 2014. – № 8. – С. 44-58.

60 Павлова, В.А. Концепция кадастровой оценки земель как основа налогообложения недвижимости / В.А. Павлова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 7 (130). – С. 77-83.

61 Подкопаев, В.Л. Значение государственного учета земель для кадастровой оценки земельных участков / В.Л. Подкопаев // Вестник Поволжского

государственного университета. – 2014. – № 6 (45). – С. 66-70.

62 Порядок проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ [Электронный ресурс] // Росреестр : офиц. сайт. – 2017. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/poleznaya-informatsiya-/poryadok-provedeniya-gosudarstvennoy-kadaastrovoy-otsenki/>. – 18.05.2017.

63 Романова, Г.В. Земельное право : курс лекций для бакалавров / Г.В. Романова. – М. : ЮСТИЦИЯ, 2016. – 190 с.

64 Росреестр [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – 2017. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site>. – 21.05.2017.

65 Слугин, О.В. Оценка недвижимости: учеб. пособие / О.В. Слугин, Н.Л. Еберзина. – Владивосток : Изд-во ВГУЭС, 2004. – 84 с.

66 Структура и функции органов исполнительной власти и управления [Электронный ресурс] : справочная информация. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

67 Улюкаев, В.Х. Земельное право: учебник / В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркина, В.В. Нахратов, Д.В. Литвинов. – М. : Частное право, 2013. – 178 с.

68 Учинина, Т.В. Проблемные вопросы оспаривания кадастровой стоимости земельных участков [Электронный ресурс] / Т.В. Учинина, К.Н. Строкина, Н.В. Усанова // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 6. – Режим доступа: <https://science-education.ru/ru/article/view?id=16132>. – 02.06.2017.

69 ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» [Электронный ресурс] // Росреестр : офиц. сайт. – 2017. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/about/struct/podvedomstvennye-organizatsii/fgbu-federalnaya-kadastrvaya-palata-federalnoy-sluzhby-gosudarstvennoy-registratsii-kadastra-i-kart/>. – 21.05.2017.

70 ФГБУ «ФКП Росреестра» [Электронный ресурс] // Росреестр : офиц. сайт. – 2017. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/about/struct/podvedomstvennye-organizatsii/fgbu-federalnaya-kadastrvaya-palata-federalnoy-sluzhby-gosud>

arstvennoy-registratsii-kadastra-i-kart/. – 21.05.2017.

71 Шарипов, Ю.В. Оценка земельных участков и экспертиза отчетов об оценке для оспаривания кадастровой стоимости / Ю.В. Шарипов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 9. – С. 82-93.

72 Ширшикова, Л. А. К вопросу о государственной кадастровой оценке земельных участков: недостатки и пути решения / Л.А. Ширшикова, Д.А. Ефанова // Молодой ученый. – 2015. – №21. – С. 512-516.

73 Якупова, Н.М. Проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков / Н.М. Якупова, Л.И. Галимова // Фундаментальные исследования. – 2016. – № 7. – С. 417-422.