



ISSN 1993-3509 online

ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА
ЕКОНОМІКА БУДІВНИЦТВА І МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
ECONOMICS OF CIVIL ENGINEERING AND MUNICIPAL ECONOMY

2017, ТОМ 13, НОМЕР 4, 315–326

УДК 340.132.6:332.6 (470+571)

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

А. В. Осенняя, А. М. Середин, Л. К. Анисимова

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет»,

д. 2, ул. Московская, г. Краснодар, Краснодарский край, Россия, 350072.

E-mail: kuban_gtu@mail.ru

Получена 16 октября 2017; принята 24 ноября 2017.

Аннотация. Авторы в статье отмечают, что в современных российских условиях в связи с реформированием системы налогообложения институт кадастровой оценки нуждается в совершенствовании. На сегодняшний день государством утверждается множество законов и подзаконных актов, направленных на модернизацию действующей системы. В статье проводится подробный анализ следующих основных нормативных документов: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»; Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»; Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 «Методические указания о государственной кадастровой оценке».

Ключевые слова: нормативно-правовая база; земли населенных пунктов, кадастровая оценка, объекты недвижимости.

УДОСКОНАЛЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА В ОБЛАСТІ КАДАСТРОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

А. В. Осіння, О. М. Середін, Л. К. Анісімова

ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет»,

б. 2, вул. Московська, м. Краснодар, Краснодарський край, Росія, 350072.

E-mail: kuban_gtu@mail.ru

Отримана 16 жовтня 2017; прийнята 24 листопада 2017

Анотація. Автори в статті відзначають, що в сучасних російських умовах у зв'язку з реформуванням системи оподаткування інститут кадастрової оцінки потребує вдосконалення. На сьогодні державою затверджується безліч законів і підзаконних актів, спрямованих на модернізацію діючої системи. У статті проводиться детальний аналіз таких основних нормативних документів: Федеральний закон від 29.07.1998 № 135-ФЗ «Про оціночну діяльність в Російській Федерації»; Федеральний закон від 03.07.2016 р. № 237-ФЗ «Про державну кадастрову оцінку»; Федеральний стандарт оцінки «Визначення кадастрової вартості (ФСО № 4)»; Наказ Міністерства економічного розвитку Росії від 07.06.2016 № 358 «Методичні вказівки про державну кадастрову оцінку».

Ключові слова: нормативно-правова база; землі населених пунктів, кадастрова оцінка, об'єкти нерухомості.

IMPROVEMENT OF LEGISLATION IN THE FIELD OF CADASTRAL VALUATION OF LAND IN SETTLEMENTS

Anna Osennyaya, Alexey Seredin, Lubov Anisimova

Kuban State University of Technology,

2, Moskovskaya street, Krasnodar, Russia, 350072.

E-mail: kuban_gtu@mail.ru

Received 16 October 2017; accepted 24 November 2017.

Abstract. The authors of the article note that in modern Russian conditions, in connection with the reform of the taxation system, the cadastral valuation institution needs to be improved. To date, the state has adopted many laws and by-laws aimed at modernizing the current system. The article contains a detailed analysis of the following main normative documents: Federal Law No. 135-FZ of July 29, 1998 «On appraisal activity in the Russian Federation»; Federal Law of 03.07.2016 No. 237-FZ «On the state cadastral valuation; Federal standard of assessment «Determination of cadastral value (FSO No. 4)»; Order of the Ministry of Economic Development of Russia from 07.06.2016 № 358 «Methodical instructions on the state cadastral valuation».

Key words: regulatory framework; land settlements, cadastral valuation, real estate objects.

Исследование выполнено при финансовой поддержке РГНФ и администрации Краснодарского края в рамках научного проекта № 16-12-23016.

Введение

Кадастровая стоимость представляет собой наиболее вероятную цену объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом. Главной основой частной собственности являются объекты недвижимости, представляющие собой основу жизнедеятельности человека и развития общества, двигатель экономического роста и развития городских территорий.

В современных условиях реформирования системы оценки и налогообложения, недвижимость, являясь объектом собственности, управления и рыночного оборота, участвует в огромном количестве отношений и требует особого регулирования. Соответственно, многие экономические и правовые особенности существовали и раньше, но в условиях рынка и расширения торгового оборота они приобретают особое значение [1-5]. В связи с чем возникает необходимость в совершенствовании законодательной и нормативно-правовой базы кадастрово-оценочных работ на землях населенных пунктов.

Анализ Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Закон об оценочной деятельности - это главный документ, регулирующий оценочную деятельность в РФ. Его положения непрерывно актуализируются в связи с тем, что оценка и налогообложение находятся в постоянном развитии и видоизменении.

Заострим свое внимание на том, что с началом 2017 года в № ФЗ-135 вступают в силу положения, кардинально меняющие деятельность оценщиков, в соответствии с изменениями от 03 июля 2016 года. Основные нововведения касаются деятельности оценщиков, требования к оценщикам, экспертизы СРО, ответственности заказчика отчета, полномочий совета по оценочной деятельности.

Итак, в таблице 1, рассмотрим, какие же конкретные нововведения вступают в силу в 2017 году.

Также, для того чтобы стать независимым оценщиком, необходимо иметь опыт работы в сфере оценочной деятельности и иметь соответствующие знания, которые помогут пройти квалификационный экзамен. Оценщик теперь смо-

Таблица 1. Основные изменения № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ»

Положение	Изменения 2017
Квалификационный экзамен (Статьи 21.1., 21.2.)	Законопроектом для всех оценщиков устанавливается обязательный квалификационный экзамен. К сдаче экзамена допускается оценщик, имеющий высшее образование и/или прошедший профессиональную переподготовку по направлению оценки. Периодичность сдачи экзамена – раз в три года. После успешного прохождения испытаний оценщик сможет работать только по направлениям, указанным в квалификационном аттестате. Пересдать экзамен можно не раньше, чем через 90 дней. Пока у оценщика нет квалификационного аттестата, он не может стать членом СРОО, осуществлять оценочную деятельность и составлять отчеты об оценке.
Экспертиза СРО отчетов (Статья 17.1.)	Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков. Экспертиза отчета может проводиться экспертом по направлению, указанному в квалификационном аттестате и соответствующему объекту оценки.
Заказчик (Статья 15.2.)	Закон вводит ответственность заказчика за предоставление данных об объекте оценки. Ранее за объективность оценки отвечал оценщик и саморегулируемая организация. При проведении оценки заказчик оценки обязан: 1. Содействовать оценщику в своевременном и полном проведении оценки, создавать для этого соответствующие условия, предоставлять необходимые информацию и документацию, давать исчерпывающие разъяснения и подтверждения, а также запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц. 2. Не предпринимать действий, направленных на сокрытие информации и документации, запрашиваемых оценщиком. 3. Своевременно оплачивать услуги оценщика 4. Исполнять требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иные обязанности.
Полномочия Совета по оценочной деятельности (Статья 19.1)	Из полномочий Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России исключается полномочие по рассмотрению проектов нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности и представлению рекомендации по их утверждению. Оценочное сообщество опасается, что такие изменения могут привести к переходу от саморегулирования оценочной деятельности (принятия нормативных актов с учетом позиции как профессионального оценочного сообщества, так и мнения потребителей оценочных услуг) к государственному регулированию данной области.

жет работать только по направлениям, указанным в квалификационном аттестате. Квалификационный аттестат выдается органом, уполномоченным на проведение квалификационного экзамена, при условии, что претендент сдал экзамен, а также имеет стаж (опыт) работы в сфере оценки не менее трех лет. Причем из них минимум год – в должности помощника оценщика или оценщика. Однако законодателем не определяются конкретные направления деятельности, по которым будут проводиться экзамены и выдаваться квалификационные аттестаты, что создает предпосылки для дробления профессии

на узкие специализации, а специалисты, практикующие оценку нескольких видов, будут вынуждены сдавать экзамены по нескольким направлениям. Введение этой меры будет стимулировать оценщиков получать соответствующий уровень знаний, т. е. повысит статус профессии в целом.

Большинство норм Закона вступает в силу с 01 июля 2017 года. Однако в документе имеется оговорка: для членов СРОО (для лиц, являющихся членами по состоянию на 01.01.2017 года):

- норма о том, что «оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлени-

ям, указанным в квалификационном аттестате» будет применяться с 01 апреля 2018 года;

- норма, устанавливающая обязательное условие членства в СРОО, помимо ныне действующих требований, а именно «наличие квалификационного аттестата», применяется с 01 апреля 2018 года [5–7].

Рассматривая последние изменения в законодательстве, заметим, что данные ожесточения законодательства логичны и позволят сократить деятельность недобросовестных и некомпетентных оценщиков.

Анализ Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке и Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»

В соответствии с ФЗ № 237-ФЗ с 01 января 2017 года проведением кадастровой оценки будут заниматься только государственные бюджетные учреждения, контроль за деятельностью которых будет осуществлять Росреестр. Федеральный закон № 237-ФЗ предусматривает единую методику оценки недвижимости, при которой риск совершения ошибки сведён к минимуму. Однако, если специалист всё-таки окажется неправ, убытки владельцу недвижимости будут возмещены.

Цель, которую преследует новый закон, заключается в том, чтобы повысить точность оценки и, следовательно, сократить необходимость в её пересмотре.

Оценка, как и прежде, будет проводиться не чаще 1 раза в 3 года и не реже 1 раза в 5 лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке [8].

Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государ-

ственной кадастровой оценке. Итоговым документом, составленным по результатам определения кадастровой стоимости, является отчет.

Работники бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, подписывающие отчет, должны иметь основное место работы в таком бюджетном учреждении, являться гражданами Российской Федерации, отвечать требованиям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, а также отвечать одному из следующих основных требований:

- 1) иметь опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости, не менее трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение и осуществлять профессиональную деятельность, связанную с определением стоимости объектов недвижимости, в течение трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение;
- 2) иметь опыт работы в бюджетном учреждении, связанный с определением кадастровой стоимости, не менее трех лет.

Подготовка к проведению оценки осуществляется до 1 января года определения кадастровой стоимости. Сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Для сбора и обработки такой информации правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.

Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением, теперь прежде важный этап кадастровой оценки - отбор исполнителя государственной кадастровой оценки будет отсутствовать. Также в связи с тем, что стоимость будет определяться специально созданным учреждением, экспертиза отчета проводится не будет.

Уполномоченный орган субъекта РФ в течение 20 рабочих дней со дня получения отчета утверждает содержащиеся в нем результаты определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта, который вступает в силу 1 января года, следующего за годом про-

ведения оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального опубликования.

Орган регистрации прав в течение 20 рабочих дней со дня получения сведений о кадастровой стоимости, но не позднее 1 января года, следующего за годом ее определения, осуществляет внесение в единый государственный реестр недвижимости таких сведений, в том числе о дне подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Бюджетное учреждение предоставляет разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, на основании обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости [9–11].

Бюджетные учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости, рассматривают обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если они затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в специальной комиссии в случае ее создания в субъекте РФ или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В состав комиссии входят один представитель уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, один представитель органа регистрации прав и один представитель уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте Российской Федерации. К заявлению об оспаривании прилагаются:

- 1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- 2) копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- 3) отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

Также необходимо рассмотреть федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», который отражает процесс определения кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки [12].

Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие мероприятия:

- заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- определение ценообразующих факторов объектов оценки;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
- группировка объектов оценки;
- сбор рыночной информации;
- построение модели оценки;
- анализ качества модели оценки;
- расчет кадастровой стоимости;
- составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.

При определении КС объектами оценки являются ОН, сведения о которых содержатся в ГКН на дату проведения оценки.

Анализируя данные два документа, стоит сделать важное замечание о том, что ранее используемое определение кадастровой стоимости, прописанное в ФСО «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: «Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.», ме-

няется на новое, в соответствии со вступлением в силу ФЗ № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» теряет свою силу.

В новом законе звучат следующие определения:

- 1) государственная кадастровая оценка – совокупность установленных частью 3 статьи 6 настоящего Федерального закона процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;
 - 2) кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьями 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона.
2. Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Таким образом, мы видим, что определение кардинально поменялось под новый процесс определения кадастровой стоимости. Делается акцент на соответствие методическим указаниям и положениям Федерального закона о государственной кадастровой оценке. Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной информации.

Общий алгоритм кадастровой оценки объектов недвижимости

Один из главных документов в определении кадастровой стоимости – методические рекомендации. В 2016 году вышел новый приказ об утверждении методических рекомендаций – Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 «Методические указания о государственной кадастровой оценке».

Методические указания о государственной

кадастровой оценке определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости, за исключением земельных участков, не предназначенных для градостроительной деятельности, в частности, земель, покрытых поверхностными водными объектами, расположенных за пределами населенных пунктов лесных участков, земель сельскохозяйственных угодий и особо охраняемых природных территорий. Методические указания применяются для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: земельных участков и иных объектов недвижимости (в том числе зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, единых недвижимых комплексов).

Новая методика создана на основе федерального стандарта оценки (ФСО) № 4 и полученного оценщиками опыта. Сама система расчёта осталась той же, по которой работали оценщики, она стала лишь более подробно расписана. Объекты недвижимости будут оцениваться с учетом экономических, экологических и социальных факторов региона, таких как уровень жизни населения, процент миграции, социальный состав жителей, инфляция, уровень ВВП субъекта РФ, наличие источников, загрязняющих природную среду. Будет учитываться фактическое, а не «возможно выгодное использование строения и участка», как оценивалось ранее. К неблагоустроенным объектам (без газа, отопления, горячего водоснабжения, электричества и канализации) будет применяться понижающая корректировка. [13]

Применение методов массовой оценки предполагает определение кадастровой стоимости путем группирования объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики. При проведении массовой оценки используются сравнительный и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке. Для построения модели оценки оценщик осуществляет сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости.

Определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимости.

Этапы государственной кадастровой оценки:

1. Формирование перечня;
2. Обработка информации, содержащейся в пе-

речне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Перечень дополняется следующими столбцами:

- «Вид использования объектов оценки» и «Источник информации о виде использования объектов оценки»;
- «Основные характеристики объектов оценки» и «Источник информации об основных характеристиках объектов оценки»;
- «Сведения о нахождении на земельном участке других связанных с ним объектов недвижимости» и «Источник информации о нахождении на земельном участке других связанных с ним объектов недвижимости».

Затем формируются списки объектов недвижимости (4 Списка), в зависимости от того, насколько полная информация занесена в перечень.

3. Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки. Определение ценообразующих факторов и обоснование моделей оценки кадастровой стоимости.

Осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов оценки, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам оценки, но влияющей на их стоимость, в том числе:

- 1) информации об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;
- 2) информации о сделках на рынке объектов оценки, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок.

На основе проведенного анализа информации определяются ценообразующие факторы. Все ценообразующие факторы разделяются на три типа:

- 1) факторы, характеризующие макроэкономическую среду объектов оценки;
 - 2) факторы, характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов оценки;
 - 3) факторы, характеризующие объект оценки.
4. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы должны быть представлены в унифицированном виде, например, расстояние – в км; площадь – в кв. метрах; материал стен – согласно классам конструктивных систем.

Источниками информации о значениях це-

нообразующих факторов могут служить:

- 1) фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта РФ и муниципальных образований;
- 2) данные Росреестра, в том числе из фонда данных ГКО, АИС «Мониторинг рынка недвижимости», дежурных кадастровых карт;
- 3) адресные цифровые планы и цифровые тематические карты;
- 4) архивы органов технической инвентаризации;
- 5) иные источники информации;

Необходимо указывать сведения об источниках информации для каждого ценообразующего фактора, а также ссылки на документы, подтверждающие сбор сведений из указанных источников информации.

5. Оценочное зонирование

Предусматривает разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Устанавливаются ценовые зоны и удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади или объема типовых объектов недвижимости (земельных участков и (или) других объектов недвижимости) в ценовых зонах в разрезе видов использования.

Порядок проведения оценочного зонирования.

5.1 Проводится типологизация населенных пунктов и межселенных территорий на основании их основных характеристик, то есть факторов социально-экономического и иного характера, влияющих на использование территорий, удаленности от основных административных и транспортных центров и уровня инженерно-транспортного обеспечения. При этом учитываются:

- 1) административно-территориальное устройство субъекта Российской Федерации;
- 2) социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации и входящих в его состав муниципальных образований;
- 3) стратегии, программы и прогнозы социально-экономического развития субъекта Российской Федерации и входящих в его состав муниципальных образований.

5.2 В границах территориальной зоны анализируется фактическое использование земельных участков и объектов капитального строительства, а также характеристики планируемого развития

соответствующих зон.

5.3 В составе каждой выделенной ценовой зоны определяются характеристики типового (типовых) объекта (объектов) недвижимости исходя из наиболее распространенных видов использования.

Для каждого выделенного типового объекта оценки проводится сбор и систематизация данных рынка земельных участков и других объектов недвижимости в границах выделенных зон и устанавливаются (рассчитываются) удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади или объема.

5.4 Выбор применяемого метода (методов) расчета средних рыночных цен типовых объектов в ценовых зонах зависит от характеристик типового объекта и наличия информации о ценах сделок и (или) реальных предложений по объектам – аналогам для выделенного типового объекта [8].

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) ценовых зон и устанавливаются удельные показатели средних рыночных цен в расчете на единицу площади типового объекта недвижимости в границах этих зон. Итоговая информация используется для дальнейшей работы по кадастровой оценке, в том числе для определения ценообразующих факторов в процессе построения (уточнения) моделей оценки кадастровой стоимости.

6. Определение кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки

Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы.

Кадастровая стоимость объектов оценки определяется в рамках каждой из групп (подгрупп).

Группировка объектов оценки должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости (ВРИ).

Рекомендации по применимости подходов к оценке при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки представлены в приложении № 6 к Методическим указаниям.

Сравнительный подход основан на сравнении цен сделок (предложений) по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов оценки и при достаточности и репрезента-

тивности информации о сделках (предложениях) с объектами оценки.

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или замещения объекта оценки. Для использования этого подхода необходимы актуальные и достоверные данные о соответствующих затратах.

Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки. Доходный подход рекомендуется применять при наличии надежных данных о доходах и расходах по объектам оценки, об общей ставке капитализации и (или) ставке дисконтирования.

7. Определение кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета

Индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:

- 1) требуется определение стоимости эталонного (условного) объекта с заданными характеристиками, относительно которого будут моделироваться стоимости объектов оценки;
- 2) требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов оценки для последующей статистической обработки. При этом рекомендуется, чтобы количество объектов недвижимости, рассчитанных индивидуально, было сведено к минимуму;
- 3) расчет с применением статистической обработки объектов в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов оценки невозможен.

8. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости

Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости включает ряд процедур, осуществляемых Исполнителем с участием Заказчика:

- 1) проверку исходных данных об объектах оценки, организацию их сверки и уточнения;
- 2) анализ рынка, сбор и верификацию (в том числе путем осмотра) данных о сделках и предложениях. Контроль качества результатов определения кадастровой стоимости должен осуществляться на каждом этапе определения кадастровой стоимости.

9. Рассмотрение замечаний к определению кадастровой стоимости

Замечания, касающиеся недостоверности сведений о характеристиках объекта недвижимости, представленных в Перечне, могут быть учтены, если недостоверность таких сведений подтверждена.

Проводя аналогию между предыдущей и новой методиками определения кадастровой стоимости, можно выделить основные отличия новой методики, соответственно:

- единая методика кадастровой оценки объектов недвижимости;
- контроль качества результатов, осуществляемых Исполнителем с участием Заказчика;
- проведение оценки государственным бюджетным учреждением;
- объекты недвижимости будут оцениваться с учетом экономических, экологических и социальных факторов региона (уровень жизни населения, процент миграции, социальный состав жителей, инфляция, уровень ВВП субъекта РФ, наличие источников, загрязняющих природную среду). При оценке необходимо учитывать износ построек;
- будет учитываться фактическое использование строения и участка. К неблагоустроенным объектам будет применяться понижающая корректировка;
- промежуточные отчетные документы, содержащие:
 - а) информацию об ОН, включенных в перечень;
 - б) информацию о характеристиках ОН, использованных при определении их КС, или о недостаточности информации о характеристиках ОН, необходимых для определения их КС;
 - в) описание процесса определения КС с указанием определенных значений КС.
- их размещение в сети «Интернет»
- ранее происходила группировка земельных участков по перечню факторов, составленных оценщиком, теперь вводится такой пункт, как оценочное зонирование. Предусматривает разделение территории, на которой проводится государственная кадастровая оценка, на ценовые зоны. Устанавливаются ценовые зоны и удельные показатели средних рыноч-

ных цен в расчете на единицу площади или объема типовых объектов недвижимости (земельных участков и (или) других объектов недвижимости) в ценовых зонах в разрезе видов использования.

Заключение

Таким образом, основной целью кадастровой оценки земель населенных пунктов является обеспечение экономического и социального развития муниципального образования, субъекта РФ, и страны в целом через оптимальное регулирование земельных отношений. Государственная кадастровая оценка обеспечивает:

- в области правовых отношений: государственную регистрацию прав на землю и сделок с ними и, как следствие, защиту прав землепользователей;
- в сфере экономики: поступление земельных платежей в городской бюджет, проведение кадастровой оценки городских земель, информационную и правовую поддержку рыночного оборота земли, создание фондового рынка ценных земельных бумаг;
- в области управления земельными ресурсами: учет земель, анализ целевого использования, предоставление полной и достоверной информации для планирования и управления земельными ресурсами города, межведомственное взаимодействие при формировании объектов недвижимости, государственный контроль за состоянием и использованием земли.

Процедура определения кадастровой стоимости находится в постоянной модернизации и реформации со стороны государства. С постоянной периодичностью выходят новые законы, нормативные документы, существенно меняющие данный процесс. И, несмотря на значительные пробелы в методическом обеспечении государственной кадастровой оценки, соответствующая правовая база существует и активно развивается в направлении моделирования рыночных процессов в городских территориях.

Литература

1. Осенняя, А. В. Проблемы методики кадастровой оценки в современных условиях [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Б. А. Хахук // Современные исследования основных направлений гуманитарных и естественных наук : Материалы международной научно-практической конференции / Под редакцией И. Т. Насретдинова. – Казань : [б. и.], 2017. – С. 742–743.
2. Осенняя, А. В. Кадастровая оценка объектов недвижимости в современных условиях [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Б. А. Хахук // Современные тенденции развития науки и технологий : Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. В 5-ти частях / Под общей редакцией Ж. А. Шаповал. – Белгород : Общество с ограниченной ответственностью «Агентство перспективных научных исследований», 2017. – С. 85–89.
3. Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости в Краснодарском крае на примере земель населенных пунктов [Текст] : монография / А. В. Осенняя, А. М. Середин, И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гура, М. А. Пастухов ; Куб. гос. технол. ун-т. – Краснодар : Юг, 2016. – 139 с. – ISBN 978-5-91718-474-6.
4. Хахук, Б. А. Кадастрово-оценочные работы в России [Текст] / Б. А. Хахук, Н. В. Нестерова // Современные исследования основных направлений гуманитарных и естественных наук : Материалы международной научно-практической конференции / Под редакцией И. Т. Насретдинова. – Казань : [б. и.], 2017. – С. 700–703.
5. Мониторинг объектов недвижимости на примере муниципальных образований Краснодарского края [Текст] : отчет о НИР (итоговый) / Кубанский государственный технологический университет ; рук. Осенняя А. В. ; исполн.: Будагов И. В. [и др.]. – Краснодар, 2015. – 33 с. – № ГР 01201152081. – Инв. № 216052710050.
6. Совершенствование экономического механизма рентных отношений в сельском хозяйстве [Текст] : монография / П. И. Ламанов, И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу ; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Кубанский гос. технологический ун-т». – Краснодар : ФГБОУ ВПО «КубГТУ», 2015. – 151 с.
7. Совершенствование институционально-экономического механизма оценки земель в современных условиях [Текст] / А. В. Осенняя, Е. Д. Осенняя, Б. А. Хахук [и др.] ; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. проф. образования «Кубанский гос. технологический ун-т». – Краснодар : КубГТУ, 2013. – 135 с. – ISBN 978-5-8333-0446-4.

References

1. Osennyyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A. Problems of methodology of cadastral valuation in modern conditions. In: *Nasretdinov, I. T. (Ed.) Current research of the main directions of Humanitarian and Natural Sciences: Materials of the International Scientific and Practical Conference. Kazan, 2017*, pp. 742–743. (in Russian)
2. Osennyyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A. Cadastral valuation of real estate in modern conditions. In: *Shapoval, Zh. A. (Ed.) Modern trends in the development of science and technology: proceedings of Materials of the International Scientific and Practical Conference. In five parts. Belgorod: The limited liability company «Agency of advanced scientific research», 2017*, pp. 85–89. (in Russian)
3. Osennyyaya, A. V.; Seredin, A. M.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A.; Kushu, A. A.; Gura, D. A.; Pastuhov, M. A.; Kuban State Technological University. Cadastral valuation and taxation of real estate in the Krasnodar region on the example of human settlements: Monograph. Krasnodar: South, 2016. 139 p. ISBN 978-5-91718-474-6. (in Russian)
4. Khakhuk, B. A.; Nesterova, N. V. Cadastral and valuation work in Russia. In: *Nasretdinov, I. T. (Ed.). Current research the main directions of humanitarian and natural Sciences: Materials of the International Scientific and Practical Conference. Kazan, 2017*, pp. 700–703. (in Russian)
5. Monitoring of Real Estate Assets Exemplified by Municipal Units in Krasnodar Region [Text]: Research Activity Final Survey./ Supervisor.: Osennyyaya A. V. ; Presenter.: Budagov I. V. [and others]. – Krasnodar, 2015. – 33 p. – № GR 01201152081. – Inv. № 216052710050. Повторение из статьи 1 п. 15
6. Lamanov, P. I.; Budagov, I. V.; Hahuk, B. A.; Kushu, A. A. Improving of the economic mechanism of rent relations in agriculture: Monograph. Krasnodar: FSBEI HE «KubSTU», 2015. 151 p. (in Russian)
7. Osennyyaya, A. V.; Osennyyaya, E. D.; Hahuk, B. A. Improving of institutional and economic valuation of land under present conditions. Krasnodar: KubSTU, 2013. 135 p. ISBN 978-5-8333-0446-4. (in Russian)
8. Budagov, I. V.; Khakhuk, B. A.; Kushu, A. A.; Gura, D. A. Research approaches evolution of real estate assessment and taxation. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 3 (185), pp. 201–206. (in Russian)
9. Hahuk, B. A. Methodological approaches to research of the land rent. In: *Actual Problems of Economics and Law*, 2008, No. 1, pp. 68–78. (in Russian)
10. Sidorenko, M. I.; Osennyyaya, A. V. Improved methods of cadastral valuation of real estate objects. In: *Science. Engineering. Technology (polytechnical bulletin)*, 2013, No. 4, pp. 42–43. (in Russian)

8. Эволюция исследовательских подходов к оценке и налогообложению недвижимости / И. В. Будагов, Б. А. Хахук, А. А. Кушу, Д. А. Гура // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 3(185). С. 201–206.
9. Хахук, Б. А. Методологические подходы к исследованию земельной ренты [Текст] / Б. А. Хахук // Актуальные проблемы экономики и права. 2008. № 1. С. 68–78.
10. Сидоренко, М. И. Совершенствование методики кадастровой оценки объектов недвижимости [Текст] / М. И. Сидоренко, А. В. Осенняя // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). 2013. № 4. С. 42–43.
11. Анализ методов налогообложения земельной ренты [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Э. В. Кравченко [и др.] // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 3(185). С. 218–224.
12. Земельная рента как основа кадастровой стоимости [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Э. В. Кравченко [и др.] // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 4 (190). С. 253–258.
13. Осенняя, А. В. Реализация процедуры кадастровой оценки земель населенных пунктов в Краснодарском крае [Текст] / А. В. Осенняя, Е. Д. Осенняя, Б. А. Хахук // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2016. № 4 (190). С. 239–243.
11. Osennyyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Kravchenko, E. V.; Kushu, A. A.; Khakhuk, B. A. Analysis of land rent taxation methods. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 3 (185), pp. 218–224. (in Russian)
12. Osennyyaya, A. V.; Budagov, I. V.; Kravchenko, E. V.; Kushu, A. A.; Khakhuk, B. A. Land rent as the basis of cadastral value. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 4 (190), pp. 253–258. (in Russian)
13. Osennyyaya, A. V.; Osennyyaya, E. D.; Khakhuk, B. A. Cadastral land valuation procedure of the Krasnodar Territory settlements. In: *The Bulletin of Adyghe State University. Series 5: Economics*, 2016, No. 4 (190), pp. 239–243. (in Russian)

Осенняя Анна Витальевна – кандидат технических наук, доцент; заведующий кафедрой кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: экономика городского хозяйства, кадастр городских территорий, кадастровая оценка объектов недвижимости, экономика недвижимости, налогообложение объектов недвижимости.

Середин Алексей Михайлович – кандидат экономических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: экономика землепользования, налогообложение объектов недвижимости, кадастр населенных пунктов.

Анисимова Любовь Константиновна – кандидат экономических наук, доцент кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет». Научные интересы: рыночная и кадастровая оценка земель городских территорий, налогообложение объектов недвижимости, оспаривание кадастровой стоимости.

Осіння Анна Віталіївна – кандидат технічних наук, доцент; завідувач кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: економіка міського господарства, кадастр міських територій, кадастрова оцінка об'єктів нерухомості, економіка нерухомості, оподаткування об'єктів нерухомості.

Середін Олексій Михайлович – кандидат економічних наук, доцент кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: економіка землекористування, оподаткування об'єктів нерухомості, кадастр населених пунктів.

Анісімова Любов Костянтинівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри кадастру і геоінженерії ФДБОУ ВО «Кубанський державний технологічний університет». Наукові інтереси: ринкова і кадастрова оцінка земель міських територій, оподаткування об'єктів нерухомості, оспарювання кадастрової вартості.

Osennyaya Anna – Ph.D. (Engineering), Associate Professor; the Head of Cadastre and Geo-engineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interests: economics of urban economy, cadastral urban areas, cadastral valuation of real estate, real estate economy, taxation of real estate.

Seredin Alexey – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Cadastre and Geo-engineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interests: economics of land use, taxation of real estate, cadastre of settlements.

Anisimova Lubov – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Cadastre and Geo-engineering Department, Kuban State Technological University. Scientific interests: market and cadastral valuation of land in urban areas, taxation of real estate objects, contestation of cadastral value.