

Карпачева Виктория Станиславовна, студентка

Финансового университета при Правительстве Российской Федерации

СИСТЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РФ: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ

Аннотация: В статье рассматривается процесс формирования кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества и проблемы, вытекающие из этого процесса. Ключевым моментом является то, что кадастровая стоимость служит базой при обложении объектов недвижимости налогами, что подразумевает особую необходимость в осуществлении грамотной оценки для обеспечения должных налоговых поступлений в бюджет. В работе также приведены некоторые возможные способы по решению существующих проблем.

Ключевые слова: кадастровая стоимость; оценочная деятельность; недвижимость; налогообложение.

Annotation: The article discusses the process of formation of the cadastral value of real estate objects and the problems arising from this process. The key point is that the cadastral value is the tax base of real estate which implies a special need for a competent valuation activity to ensure proper tax revenues to the budget. The article also provides some possible ways to solve existing problems in valuation of cadastral value.

Keywords: cadastral value; valuation activity; real estate; taxation.

Для начала необходимо отметить, что налогообложение в РФ на базе кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества осуществляется с 01.01.2015 г. Данная реформа была рассчитана на переход к новой налоговой

базе в течение 5 лет. Суть этого перехода заключалась в отходе от инвентаризационной стоимости как налоговой базы в связи с тем, что ее величина не позволяла осуществлять такой объем налоговых отчислений, при котором они бы покрывали затраты на сам процесс сбора налога. Инвентаризационная стоимость формировалась исходя из затрат на строительство с учетом амортизации и индексировалась по коэффициенту-дефлятору (нормативно-затратный метод). Что касается кадастровой оценки: данный вид стоимости рассчитывается с использованием сравнительного метода и опирается на результаты сделок по схожим объектам недвижимости. Самым существенным отличием двух приведенных видов стоимости является то, что для первого основными факторами при ее формировании являются материал и возраст здания, а для второго – совокупность рыночных факторов [2]. То есть отсюда становится ясно, что кадастровая оценка по величине приближается к рыночной и не останавливается только на учете затрат по строительству и восстановлению недвижимости. Государственная кадастровая оценка должна проходить не реже 1 раза в 5 лет и не чаще 1 раза в 3 года [10].

Значимость кадастровой оценки, как уже было сказано, вытекает из того, что кадастровая стоимость, согласно Налоговому кодексу РФ и Земельному кодексу РФ является налоговой базой для налогообложения земельных участков и других объектов недвижимого имущества. Это значит, что от кадастровой оценки напрямую зависит размер налога на землю и имущество, последний из которых взимается с владельцев квартир, домов и так далее. И, соответственно, одним из преимуществ введения данной налоговой базы является сравнительно высокая кадастровая оценка объектов в отличие от инвентаризационной, следствием чего является увеличение налоговых поступлений в бюджет страны. Однако в период перехода к новой базе, который должен был быть осуществлен к 2019 году, были установлены понижающие коэффициенты. И, таким образом, чтобы посчитать земельный налог, необходимо кадастровую стоимость налогооблагаемого земельного участка умножить на налоговую ставку,

действующую в отношении определенной категории, к которой относится облагаемый земельный участок.

Для того, чтобы более детально изучить кадастровую стоимость и методы ее оценки, необходимо для начала обратиться к определению кадастровой стоимости, которое соответствует ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости». Под кадастровой стоимостью следует понимать установленную в процессе государственной кадастровой оценки рыночную стоимость объекта недвижимости, которая должна быть определена методами массовой оценки, а в случае, когда использование таких методов невозможно, под ней понимается рыночная стоимость объекта недвижимости, которая определяется индивидуально для этого конкретного объекта недвижимости в рамках законодательства об оценочной деятельности [11]. Кадастровая оценка стоимости должна осуществляться не чаще 1 раза в 3 года, но не реже 1 раза в 5 лет, за исключением внеочередных процедур [10].

Что касается действий, осуществляемых в ходе государственной кадастровой оценки, их можно разделить на определенные этапы. На первом из этапов орган власти того или иного субъекта РФ принимает решение о проведении государственной кадастровой оценки, далее Росреестром формируется перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. Для определения субъекта, который будет выполнять оценку недвижимости, организуются торги между исполнителями, в результате которых выбранный оценщик или организация оценщиков непосредственно осуществляют оценку и определяют кадастровую стоимость оцениваемого объекта, составляя при этом отчет о процессе проведения оценки и ее результатах. Данный отчет должен пройти экспертизу на предмет его достоверности, в итоге которой определенная кадастровая стоимость утверждается, публикуется и вносится в государственный кадастр недвижимости (ГКН) [12].

Не маловажную роль в процессе оценки кадастровой стоимости играют также выбранные методы оценки. Массовые методы оценки, которые

определены непосредственно в ФСО №4 и подразумевают под собой, что сам процесс оценки осуществляется при объединении в группы объектов, имеющих схожие характеристики, и, соответственно, на основе данных групп используются различные подходы к оценке для моделирования стоимости объекта. Это позволяет упрощать процесс оценки, а точнее избегать повторных затрат на оценку одинаковых или схожих объектов недвижимости, а также уменьшает вероятность различий в оценки уже упомянутых схожих объектов. Индивидуальная же оценка осуществляется в отдельных случаях, когда определение кадастровой стоимости на основе массовых методов оценки затруднено, то есть отсутствуют аналоги у объекта или его оценка трудоемка – это заставляет прибегать к индивидуальным методам.

Здесь стоит также уточнить, каким образом происходит оценка кадастровой стоимости при использовании массового метода согласно ФСО №4 (выше были представлены этапы государственной кадастровой оценки). В первую очередь заключается договор на оказание услуги кадастровой оценки с приведенным перечнем объектов, подлежащих оценке. Так как кадастровая оценка приближена к рыночной, необходимо собрать необходимую информацию, в том числе и о конъюнктуре на рынке, к которому относятся объекты оценки, и на основании этого обосновать выбор той или иной модели оценки. Важную роль здесь играют факторы, влияющие на цену объекта. Многие проблемы, связанные с определением кадастровой стоимости объектов завязаны именно на этом этапе процесса кадастровой оценки, о чем будет сказано в следующих пунктах. К ценообразующим факторам относятся, например, фактор времени, риска, местоположения, тип дома, материалы, инфраструктурная обеспеченность, доступность транспорта, экологическая обстановка и так далее. Согласно Приказу Министерства экономического развития РФ «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», все ценообразующие факторы делятся на три группы: 1)характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости; 2)характеризующие непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости; 3)характеризующие объект

недвижимости [7]. После определения перечня используемых при оценке ценообразующих факторов происходит сбор информации о значениях выбранных показателей, рыночной информации, объекты оценки группируются и оценщики переходят непосредственно к основному этапу: построение модели оценки, анализ ее качества, расчет стоимости с использованием этой модели и составление отчета о кадастровой оценке. Значимым этапом в описанном порядке оценки кадастровой стоимости недвижимости является выбор и построение модели оценки. Для моделирования стоимости объектов могут быть использованы следующие подходы, вытекающие из методов массовой и индивидуальной оценки (рис.1):

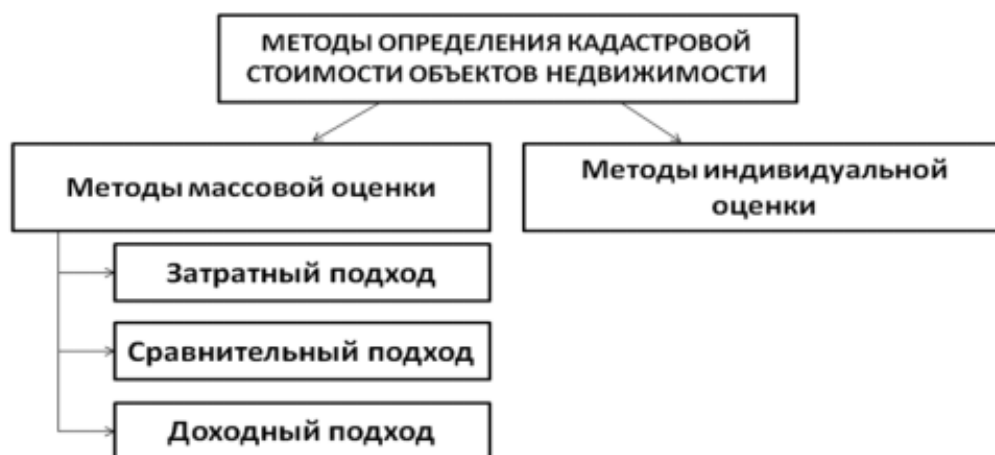


Рисунок 1 - Используемые методы при определении кадастровой стоимости.

Использование массового метода рекомендуемо и наиболее распространено, поэтому можно рассмотреть его более подробно (рис.2).

Допускается применение любой из приведенных методологий, однако выбор или отказ от того или иного подхода, как уже было сказано, должен быть обоснован исходя из вида использования объекта, его назначения, а также наличия необходимой информации и ее достоверности. В случае, если при оценке кадастровой стоимости было применено несколько методов и подходов к оценке, данные, полученные на основе оценки, необходимо сопоставить и

согласовать путем взвешивания результатов, что должно привести к определению итоговой величины кадастровой стоимости объектов.



Рисунок 2 - Методы массовой оценки.

Если рассматривать более подробно методы массовой оценки, применяемые для кадастровой оценки объектов недвижимого имущества, то следует раскрыть сравнительный, затратный и доходный подходы и к каким объектам их чаще всего применяют.

Сравнительный метод базируется на определении стоимости объекта с помощью сравнения стоимости сделок по купле-продаже или аренде схожих с оцениваемым объектом объектов недвижимости, а точнее их ценообразующих факторов. Этот метод является достаточно универсальным при наличии аналогов оцениваемого объекта на рынке, однако согласно «Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке» данный подход не стоит применять при оценке объектов капитального строительства, земельных участков и единых недвижимых комплексов.

Затратный подход предполагает, что стоимость объекта сопоставима с расходами на создание этого объекта. Здесь различают два вида стоимости: восстановительная и замещения. Первая подразумевает количество затрат, которые придется осуществить для создания аналогичного объекта с

применением тех же материалов, методик и конструкций. Стоимость замещения складывается из затрат на создание такого же объекта, но с применением материалов, способов и решений, актуальных в данный момент времени. Та или иная оценка довольно условно разграничены и применяются в свободном порядке в зависимости от объекта оценки и типа определяемой стоимости.

Доходный метод основывается на определении ожидаемой прибыли и согласно рекомендациям Минэкономразвития обычно применяется при наличии достоверной информации об уровнях доходов и расходов с оцениваемых объектов недвижимости и ставки дисконтирования или капитализации [8].

Стоит также упомянуть, что объектами оценки кадастровой стоимости, согласно ФСО №4, могут являться объекты недвижимости, присутствующие на рынке или рынок которых ограничен, при условии, что на дату проведения оценки сведения о них содержатся в ГКН. Кроме того, объект, подлежащий кадастровой оценке, должен иметь: кадастровый номер, площадь (кадастровая оценка здания, помещения, земельного участка и т.д.), назначение объекта, вид разрешенного пользования, категорию земель [9].

Так как для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости необходимо собрать определенное количество информации, ко всему прочему, согласно ФСО №4 для ее поиска должны использоваться достоверные источники, в том числе фонд данных государственной кадастровой оценки, ГКН, фонд данных землеустроительной организации и другие источники, имеющие доказательные сведения.

Отличительной чертой кадастровой оценки является ее близость к рыночной стоимости. Это добавляет определенных проблем в процессе определения кадастровой стоимости, так как речь идет не только о расходах на создание данного объекта, но и о ряде рыночных факторов, в условиях которых находится оцениваемый объект. Эти факторы можно считать переменными в ходе определения кадастровой стоимости и, кроме того, для точности исследуемой оценки необходимо учитывать весь спектр факторов, влияющих на

стоимость того или иного объекта недвижимости [1]. Рассмотрим проблему учета ценообразующих факторов более подробно.

Особое место Мирзоян Н.В. уделяет таким факторам, как спрос и предложение. Так как данные показатели влияют на конъюктуру рынка в целом, нельзя ими пренебрегать при оценке стоимости объекта. Кроме того, он рассматривает факторы времени и риска. Первый связан с возможностью потери дохода при нерациональном использовании объекта, а второй с уменьшением стоимости при повышении степени рискованности. Следующим немаловажным фактором является местоположение объекта оценки причем не только в структуре населенного пункта, но и в масштабах страны. Это только некоторые из факторов, учитываемых при оценке кадастровой стоимости объектов. К ним также относятся тип дома, материалы, инфраструктурная обеспеченность, транспортная доступность, экологическая обстановка и другие, но и этих факторов не всегда бывает достаточно. Например, всем известно, что на стоимость недвижимости также влияет уровень коммунального обеспечения и техническое состояние, хотя данную информацию не найдешь в ГКН, она обычно находится в распоряжении муниципалитетов [5].

Так как кадастровая стоимость лежит в основе налогообложения, в данном случае важна наиболее точная оценка недвижимости, поэтому обычно рассматривается крупный перечень факторов. В Москве, например, к ним относят близость метро, центра города, мест для отдыха, время постройки и материал, из которого сделаны стены построек [4]. Однако указанных и рассматриваемых факторов не всегда достаточно, чаще всего из-за отсутствия по ним информации в каких-либо фондах или кадастрах. Таким образом, из этого следует проблема низкого качества информации об объектах, подлежащих кадастровой оценке, в частности в государственном кадастре недвижимости. Соответственно для решения данной проблемы необходимо обеспечить оценщиков всей необходимой и достоверной информацией, в том числе о местоположении земельных участков и зданий, сооружений, на них находящихся. Кроме того, необходимо уточнить данные уже учтенные в ЕГРН о

виде использования объектов недвижимости и добавить те, что отсутствуют в государственном кадастре недвижимости о факторах, способствующих уточнению стоимости объектов оценки.

Следующей проблемой является необходимость в проведении оценки единого объекта недвижимости (то есть земельного участка с располагающимися на нем объектами капитального строительства), даже если в дальнейшей придется облагать их налогом по-отдельности. Проблема заключается в том, что в настоящее время разные оценщики зачастую проделывают одну и ту же работу, так как один из них оценивает земельный участок, а другой – объект недвижимости на нем находящийся. Соответственно затраты на поиски информации по одним и тем же факторам осуществляются в двойном размере, что в принципе не рационально. Кроме того, показатели, которые они получают, слабо соответствуют рыночным. Решением здесь является объединение двух процессов в один, что в целом достаточно несложно осуществить и что приведет к сокращению затрат на проведение оценки [2].

Еще одной проблемой считается то, что зачастую объекты, находящиеся на одних территориях, но относящиеся к разным категориям, оцениваются по-разному. Поэтому стоит проводить оценку зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства в одно время с применением единых правил оценки.

Остро также стоит вопрос о поиске информации по совершившимся сделкам купли-продажи или аренды, что затрудняет определение не только кадастровой стоимости, но и рыночной. Здесь возникает необходимость в усовершенствовании существующих и создании новых методов оценки.

В связи с тем, что кадастровая стоимость является базой при налогообложении, она зачастую бывает сильно завышена и имеет большое расхождение с рыночной стоимостью, несмотря на то что в основе кадастровой оценки стоимости недвижимости лежит ее рыночный характер. Это тоже является одной из проблем, потому что данная стоимость не соотносится с реальной ценой продажи на текущем рынке [3]. Ко всему прочему, процесс

оспаривания установленной кадастровой стоимости также усложнен из-за возможности злоупотреблений со стороны государственных органов. Проще говоря, государству выгодно, чтобы кадастровая стоимость была на сколько можно высокой, в связи с тем, что от этого зависит объем налоговых поступлений в бюджет страны.

Оценка кадастровой стоимости сейчас имеет ключевое значение для налогообложения недвижимого имущества. В связи с этим не стоит пренебрегать проблемами, возникающими в процессе определения данного вида стоимости. Решение некоторых достаточно нетрудно представить себе. Например, особенно важна объективность кадастровой оценки, которая напрямую зависит от полноты имеющейся у оценивающих органов информации и от точности предъявляемых критериев к рассматриваемому виду оценки стоимости. Проблему с информацией необходимо решать с помощью внедрения новейших информационных технологий, которые позволят обобщать данные, находящиеся в различных реестрах, кадастрах и фондах, что упростит их поиск и позволит предоставлять наиболее схожую информацию для похожих объектов недвижимого имущества.

Также следует заметить, что как таковых общепринятых норм кадастровой оценки не существует. Оценщик сам выбирает подход и метод, сам формирует перечень факторов, влияющих на стоимость, поэтому обеспечить одинаковость и объективность оценки довольно сложно.

Ко всему прочему, то, что кадастровая стоимость является налоговой базой, тоже требует определенных ожесточений самого процесса оценки, несмотря на то что объекты могут быть крайне разнородны и подвержены влиянию различных факторов.

Возможно, данные проблемы смогут решить новые методы оценки, разработанные конкретно для кадастровой стоимости с определенным развернутым и фиксированным перечнем ценообразующих факторов.

Статья выполнена под научным руководством к.э.н., доцента ДКФиКУ Финансового университета при правительстве РФ Богатырева Семена Юрьевича.

Библиографический список:

1. Жуликова Е.А. Оценка кадастровой стоимости недвижимости: проблемы и пути решения / под ред. И.А. Курзиной, Г.А. Вороновой // Перспективы развития фундаментальных наук. Сб. науч. тр. XV Международной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых: в 7 томах. — 2018. — С. 70-72.

2. Кара К.А. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом действующего законодательства // Вектор ГеоНаук. — 2018. — Т. 1, №1. — С. 51-58.

3. Кулёва Е. В. Актуальные проблемы кадастровой оценки объектов недвижимости // Молодой ученый. — 2018. — №51. — С. 127-129.

4. Лапшина А.С. Особенности определения кадастровой стоимости недвижимости в целях налогообложения / под ред. М.А. Боровской, Ю.М. Осипова, А.В. Бузгалина, А.Ю. Архипова // Россия в глобальной экономике: вызовы и институты развития Материалы III Международного политэкономического конгресса и VI Международной научно-практической конференции. Сб.ст. в 2 томах. — 2016. — С. 369-373.

5. Мирзоян Н.В. Практика использования методических указаний о государственной кадастровой оценке для оценки и управления стоимостью недвижимости // Экономика, управление и финансы: современные подходы и конкурентное развитие. Сб. ст. Международной научно-практической конференции. — 2018. — С. 172-177.

6. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.09.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2019) [Электронный ресурс] // URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/3a39bada43a87eca91aeeaa131d57a7e040110e3/ (дата обращения: 14.11.2019).

7. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 7 июня 2016 г. №358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200326/ (дата обращения: 28.11.2019).

8. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/76df77d9a6013003f54d591e78864ebd67908f32/ (дата обращения: 13.11.2019).

9. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 22 октября 2010 г. №508 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО № 4) [Электронный ресурс] // URL: <https://base.garant.ru/14152457/> (дата обращения: 14.11.2019).

10. Соколова, А. И. Изменение в правилах и порядке проведения кадастровой оценки [Электронный ресурс] / А. И. Соколова, И. В. Павлова / 2017. — С. 396-406. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=28932283> (дата обращения: 12.03.2018).

11. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 13.11.2019).

12. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 13.11.2019).