

*Яковлева Ирина Николаевна, студент, Санкт-Петербургский
государственный архитектурно-строительный университет,
Россия, г. Санкт-Петербург*

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Аннотация: В данной статье рассмотрены основные актуальные проблемы, связанные с проведением государственной кадастровой оценки, в частности с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости и с оспариванием результатов оценочных работ. Актуальность выбранной темы заключается во влиянии результатов кадастровой оценки на налогообложение, а значит и на социально-экономическое состояние страны. Кроме того, были рассмотрены основные принципы проведения оценочных работ, выделены особенности проведения государственной кадастровой оценки.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, налогообложение, налог, недвижимость.

Annotation: This article discusses the main current problems associated with the state cadastral valuation, in particular with the determination of the cadastral value of real estate and challenging the results of valuation. The relevance of the chosen topic lies in the influence of the results of cadastral valuation on taxation, and therefore on the socio-economic condition of the country. In addition, the basic principles of the assessment work were considered, the features of the state cadastral valuation were highlighted.

Keywords: state cadastral valuation, cadastral value, taxation, tax, real estate.

Земельная реформа девяностого года, сыграла ключевую роль в формировании современного государства, неотъемлемым элементом которой является частная собственность. Благодаря отмене государственной монополии на землю, началось формирование земельного рынка и его инфраструктуры. Стало возможно продавать, покупать, наследовать и дарить землю, получать банковский кредит под залог земельного участка. Появилась необходимость в создании налоговой базы и формировании оценочных подходов.

В настоящее время в современном мире и для современной экономики рациональное использование земельных ресурсов является одним из ключевых моментов. Только при правильном и рациональном использовании земли и при корректном оценивании ее стоимости можно добиться поддержания значительно высокого уровня социально-экономического состояния страны.

Тема проведения государственной кадастровой оценки является одной из очень важных и значимых тем в наши дни. Результаты проведения оценочных работ очень значимы как для государственной системы, так и для всего общества в целом.

Причиной этого является в основном тот факт, что в 2015 году вступили в силу изменения в Налоговом кодексе, которыми было признано принимать кадастровую стоимость объектов недвижимости в качестве налогооблагаемой базы. В этот же момент был определен переходный период, в течение которого уже к началу 2020 года по мере готовности различных субъектов должен был быть осуществлен перерасчет налоговых сумм в соответствие со значениями результатов определения кадастровой стоимости.

Государственная кадастровая оценка – комплекс мероприятий, по массовой оценке, к которому относятся различные нормативно-правовые мероприятия, административные решения и действия, направленные на сбор и обработку исходных данных [1; 2].

Стоит отметить, что на территории Российской Федерации Законодательством предусмотрены принципы проведения государственной

кадастровой оценки, которые обязаны соблюдаться при проведении оценочных работ, они представлены на рисунке 1.



Рисунок 1. Принципы проведения ГКО

Кроме этого, стоит выделить, что государственная кадастровая оценка проводится согласно решения исполнительного органа государственной власти субъекта РФ или в случаях, которые устанавливаются законодательством субъекта РФ, также по решению органов местного самоуправления не реже чем один раз в пять лет с даты проведения последней ГКО [3]. Однако, в городах федерального значения, таких как Москва, Санкт-Петербург и Севастополь, оценочные работы должны быть проведены не чаще одного раза в два года. За ведением процедуры оценки, ее периодичностью осуществляется федеральный надзор.

Особенности кадастровой оценки заключаются в следующем [5]:

- дата проведения оценки едина для всех оцениваемых объектах;
- результаты оценки неизменны на протяжении нескольких лет;
- кадастровая оценка является стандартной и однородной;
- оценочные работы начинаются с анализа и исследования рынка;
- при ГКО применяются доходный, сравнительный, затратный подходы.

Анализируя результаты проведения оценочных работ, можно выделить тенденцию, направленную на рост показателей результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. В некоторых случаях кадастровая стоимость даже превышает рыночную, причем иногда весь значительно, что создает весомую налоговую нагрузку [4; 5]. Примером этого служит то, что для каждого предприятия выплата налогов, рассчитанных на основании завышенной кадастровой стоимости, означает в первую очередь пустую трату денежных средств, которые могли бы быть направлены на нужды предприятия или могли бы быть задействованы при дальнейшей модернизации. Для простых граждан выплату некорректно рассчитанных налогов можно приравнять к социальной несправедливости.

Для вычисления и кадастровой, и рыночной стоимости объектов недвижимости по большому счету производится на одной и той же базе – на базе рыночной информации [6]. Поэтому основные отличия между базами с исходной рыночной информацией можно приравнять к погрешности определения стоимости объектов недвижимости, относительно которых в базе ГКН должна быть собрана и обработана информация, требуемая законодательством для проведения оценочных работ. Однако чаще всего при этом не учитываются конкретные особенности того или иного объекта [7].

Существенным является тот факт, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости чаще всего можно получить более корректный и реальный результат, так как стоимость рассчитывается методами индивидуальной оценки, с учетом индивидуальных факторов, влияющих на стоимость. В это же время определение кадастровой стоимости может быть произведено с погрешностью или ошибкой, причиной этого является то, что кадастровая стоимость рассчитывается методами массовой оценки, а значит может иметь погрешность из-за неточного или недостаточно полного отражения характеристик объекта.

Библиографический список:

1. Лиманская А.П. Основные этапы развития института оценки объектов недвижимости для целей налогообложения в России // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. - 2012. - №7.

2. Пылаева А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие / А. В. Пылаева. – 2-е изд., испр. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2018. – 139 с.

3. О плате за землю: Федер. Закон от 11 октября 1991 года № 1738-1: принят Гос. Думой 16 июля 1998 года: одобр. Советом Федерации 17 июля 1998 года // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного совета РФ. – 1991. – № 44. – Ст. 1424.

4. О государственной кадастровой оценке земель: Постановление правительства от 25 августа 1999 г. № 945 // Собрание законодательства РФ. – 1999. - № 35. – Ст. 4326.

5. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ: принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г.: одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

6. Об утверждении методики государственной кадастровой оценки земель поселений [Электронный ресурс]: приказ Росземкадастра от 17.10.2002 г. № П/337 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения 13.05.2019).

7. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Федер. Закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ: принят Гос. Думой 16 июля 1998 года: одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 31. – Ст. 3813.