

*Хамидуллина Руфина Рустемовна, студент, Стерлитамакский филиал
ФГБОУ ВО «Башкирский Государственный Университет»*

*Долгов Станислав Федорович, старший преподаватель
кафедры гражданского права и процесса юридического факультета
Стерлитамакского филиала ФГБОУ ВО «Башкирский Государственный
Университет»*

К ВОПРОСУ О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ СИСТЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Аннотация: в данной статье рассматриваются наиболее общие проблемы системы кадастровой оценки. Анализируется значимость кадастровой оценки. Изучается система решения рассматриваемых проблем. Уделяется внимание некоторому зарубежному опыту.

Ключевые слова: кадастр, оценка, земельное право, проблемы, решения.

Abstract: this article discusses the most common problems of the cadastral valuation system. The significance of cadastral valuation is analyzed. The system of solving the problems under consideration is studied. Attention is paid to some foreign experience.

Keywords: cadastre, valuation, land law, problems, solutions.

Вначале исследования, необходимо отметить, что земля всегда выступала одним из главных источников экономического благополучия России. Это положение обусловлено богатейшим земельным фондом, однако не стоит забывать, что, как и любой ресурс, земля подвержена истощению. Безусловно, как с экономической, так и с политической позиции, нерациональное использование земельного фонда, невыгодно, так как этот процесс приведет к

полному исчезновению земельного ресурса.

Делая ретроспективный анализ, стоит отметить, что институт предоставления земельных участков в собственность, прошёл долгий этап законодательного закрепления, и в целом, реформирования. Это подтверждается сложными историческими ситуациями. Иначе говоря, власть сначала крестьянам обещали предоставить землю, а потом не сдерживала свои обещания.

Так, отметим, что при предоставлении земельного участка в собственность, граждане и юридические лица на земельных участках возводят разного вида объекты недвижимости. Именно в правовом регулировании объектов недвижимости, находящихся на земельных участках, заключается актуальность изучения проблематики кадастровой оценки.

Для наиболее объективного рассмотрения данной темы, необходимо отметить, что результаты кадастровой оценки выступают фундаментом для реализации налогообложения в сфере недвижимости. Однако стоит помнить, что система проведения государственной кадастровой оценки весьма противоречива и проблемна. Данное положение подтверждается ежегодным увеличением судебных споров, касательно данного вопроса. В связи с увеличением резонанса и количеством лиц, желающих выразить своё несогласие со сведениями, которые внесены в ЕГРН, данная тема всё больше актуализируется.

Конечно, стоит помнить, что причина завышенной кадастровой стоимости не может быть обусловлена только недостоверностью данных, которые закреплены в Росреестре. В последние несколько лет, государство настроено изменить правила проведения кадастровой оценки. Так, при анализе Федерального закона № 237-ФЗ от 03.07.2016 «О государственной кадастровой оценке» [1], можно заметить, что была внесена важная поправка о том, что такого рода оценка будет проводиться государственными бюджетными учреждениями. Заметим, что ранее, данная процедура осуществлялась независимыми оценщиками. Конечно, у такого рода новшества есть очевидный

плюс. Теперь, обработка и сбор информации будут проводиться на одном месте. Однако не стоит забывать и о минусах. Так, может возникнуть ситуация, связанная с непрофессионализмом оценщика. Говоря более конкретно, стоит отметить, что требования к независимым оценщикам были довольно суровые, а именно:

- Наличие в оценочной компании не менее 12 оценщиков;
- Не менее 5 лет стажа хотя бы у пяти оценщиков;
- Нахождение оценочной компании более 7 лет на рынке;
- Наличие опыта работы с государственными проектами.

На сегодняшний день, требования стали гораздо мягче. Так, для государственного бюджетного учреждения, достаточно одного оценщика с опытом работы не менее 3 лет. Также, к явным минусам можно отнести то, что ответственность за возможный некорректный результат возлагается только на государственное бюджетное учреждение, а не Росреестр.

Стоит помнить, что более 25 процентов объектов недвижимости ежегодно меняет свои характеристики, следовательно, даже при наличии самой качественной базы, весьма сложно получить достоверные и актуальные результаты для проведения государственной кадастровой оценки [3].

Также, стоит выделить крайне грубую ошибку, а именно, объединение Государственного кадастра недвижимости с Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в единую систему - ЕГРН. Ошибка обусловлена наличием неточностей, которые содержались в ЕГРП и ГКН. По итогу, при слиянии, неточности не только не были устранены, но и значительно прибавились.

Важно отметить, что государственная кадастровая оценка, в соответствии с законодательством, должна производиться на основании данных из ЕГРН. Говоря более конкретно в случае, если данные по земельному участку из реестра и по факту будут значительно разниться, он будет оцениваться по тем параметрам, которые представлены в ЕГРН.

Безусловно, такого рода несоответствий может быть множество,

следовательно, результаты государственной кадастровой оценки будут некорректны до внесения в базу изменений [2, с. 57].

Также, ещё одной причиной нелогичной кадастровой стоимости, выступает отсутствие, как такового, рынка недвижимости. Конечно, стоимость некоторых подобных объектов, может отличаться в разы. Такое положение вещей оказывает влияние на такие факторы, как:

- результаты индивидуальной оценки;
- качество результатов государственной кадастровой оценки.

Также, не стоит забывать о проблеме деления и оценки объектов недвижимости в зависимости от их категории. Безусловно, на первый взгляд всё логично. Однако, стоит учитывать тот факт, что в одном кадастровом квартале могут находиться объекты из разных категорий, безусловно, это исказит адекватные результаты государственной кадастровой оценки.

Также, не стоит забывать о большом количестве объектов недвижимости, находящихся на территории земель с неустановленной территорией или земель запаса.

Таким образом, подводя итог всему вышесказанному, можно сделать вывод о том, что система проведения государственной кадастровой оценки требует реформации. Прежде всего, необходимо начать с получения достоверных данных, а также внесения их в ЕГРН. Безусловно, логичным кажется обязать собственников объектов недвижимости предоставлять актуальные сведения. Однако это весьма проблематично. Российский менталитет настроен скептически по отношению к налогу, который направлен в государственный бюджет. В это же время, в зарубежной практике существует, так называемый, «круговорот». Так, земельный налог используется для развития территории, повышая её стоимость и инвестиционную привлекательность. Можно предположить, что введение такой системы могло бы стимулировать общество на доверие государству.

Библиографический список:

1. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Консультант+/
URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/
(дата обращения: 05.10.2021).
2. Борисов А.В. Проблемы совершенствования земельного законодательства // Экологическое право. — 2019. — № 3. С. 56-58.
3. Кузря В. Н. Необходимость изменения кадастровой оценки / В. Н. Кузря. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2019. — № 18 (256). — С. 225-226. — URL: <https://moluch.ru/archive/256/58544/> (дата обращения: 05.10.2021).