

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Мария Александровна Губанищева

Томский государственный архитектурно-строительный университет, 634003, Россия, г. Томск, пл. Соляная, 2, старший преподаватель, тел. (923)413-39-33, e-mail: mgubanischeva@mail.ru

В статье исследуются ключевые особенности формирования исходных данных объектов недвижимости для проведения государственной кадастровой оценки. Приведена авторская трактовка понятия кадастровой оценки как системы и ее основных составляющих элементов. Предложены методы сбора, актуализации и систематизации информации об объектах оценки, позволяющие сформировать наиболее полную базу исходной информации о количественных и качественных характеристиках объектов недвижимости и обеспечить результативность кадастровой оценки. Обоснована необходимость использования дополнительных информационных систем при сборе, актуализации и систематизации информации, как способа повышения уровня достоверности налогооблагаемой базы объектов недвижимости. В том числе представлена организация информационного взаимодействия государственного бюджетного учреждения и органа регистрации прав.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, ценообразующие факторы, недвижимость, государственное бюджетное учреждение, налогообложение.

BASIC DIRECTIONS OF PERFECTION SYSTEM OF STATE CADASTRAL VALUATION

Maria A. Gubanischeva

Tomsk State University of Architecture and Building, 2, Solyana Sq., 634003, Russia, Senior Lecturer, phone: (923)413-39-33, e-mail: mgubanischeva@mail.ru

The article discusses the main features of the formation the initial data of real estate for the state cadastral valuation. The author's interpretation of the concept of cadastral valuation as a system is proposed and its main constituent elements are given. Methods for collecting, updating and systematizing information on the objects of valuation have been developed. It allows to create the most comprehensive baseline information on the quantitative and qualitative characteristics of real estate and to ensure the effectiveness of cadastral valuation. The necessity of using additional information systems to collect, update and systematize information as a way to increase the level of reliability of the taxable base of real estate objects is substantiated. Including the organization of information interaction of the state budget institution and the rights registration authority is presented.

Key words: state cadastral valuation, pricing factors, real estate, state budgetary institution, taxation.

Введение

Государственная кадастровая оценка на сегодняшний день находится в сфере интересов государства и общества. Анализ различных аспектов госу-

дарственной кадастровой оценки отражен в работах Н.П. Баринова [1], А.Ю. Бойко [2], Н.В. Воловича [3], С.В. Грибовского [4], А.В. Каминского [5], А.В. Пылаевой [6], П.М. Сапожникова [7], Д.М. Хлопцова [8] и др. Однако многие моменты в области кадастровой оценки до сих пор требуют детального внимания. Активное оспаривание результатов кадастровой оценки, недовольство граждан завышенным налоговым бременем, а органов власти – нестабильным планированием бюджета в части взимания налога, вызывают споры о проработанности процедуры кадастровой оценки. Подтверждением данного обстоятельства являются частые изменения в законодательных актах относительно кадастровой оценки. Дискуссионными остаются проблемы определения и выбора сведений об объектах недвижимости, используемых при расчете кадастровой стоимости. Таким образом, целью исследования является разработка методов сбора и систематизации информации, являющейся основой при формировании ценообразующих факторов кадастровой стоимости, в том числе внедрение единой информационной системы кадастровой оценки.

Методы и материалы

Несмотря на то, что понятие системы кадастровой оценки часто встречается в научной среде, общепринятое определение до сих пор отсутствует. Под системой кадастровой оценки понимается своего рода совокупность взаимосвязанных ключевых элементов: кадастровой стоимости как базы для налогообложения, методов ее определения, а также исполнителя работ по кадастровой оценке. Нами сформулировано следующее общее определение системы кадастровой оценки, как взаимозависимых и взаимообусловленных между собой связей и отношений, которые устанавливаются в ходе принятия решения о проведении оценки, определении кадастровой стоимости, составлении и утверждении отчета о результатах оценки, то есть непосредственно в ходе проведения государственной кадастровой оценки. При этом большое внимание следует уделить такому компоненту при определении кадастровой стоимости, как подготовка, которая включает в себя сбор и обработку информации об объектах недвижимости.

Структуру системы кадастровой оценки формируют устойчивые связи составляющих ее элементов. Можно выделить следующие основные элементы, формирующие систему кадастровой оценки, которые обеспечивают целостность системы (рис. 1).

Результаты

Рассмотрим более подробно такой элемент системы кадастровой оценки, как исходные данные. В соответствии с утвержденными методическими указаниями о государственной кадастровой оценке четко определены мероприятия при определении кадастровой стоимости, к которым относятся определение це-

нообразующих факторов объектов недвижимости, сбор сведений о значениях ценообразующих факторов и рыночной информации. Следует учитывать максимально полные сведения о местоположении, физических, технических и эксплуатационных характеристиках, степени благоустройства объектов недвижимости, ограничениях в их использовании, иных характеристиках, необходимых для определения кадастровой стоимости [9]. Тем самым должны быть грамотно выстроены не только работа государственного бюджетного учреждения и методика определения кадастровой стоимости, но и данные об объектах недвижимости должны обладать качественными и актуальными данными.

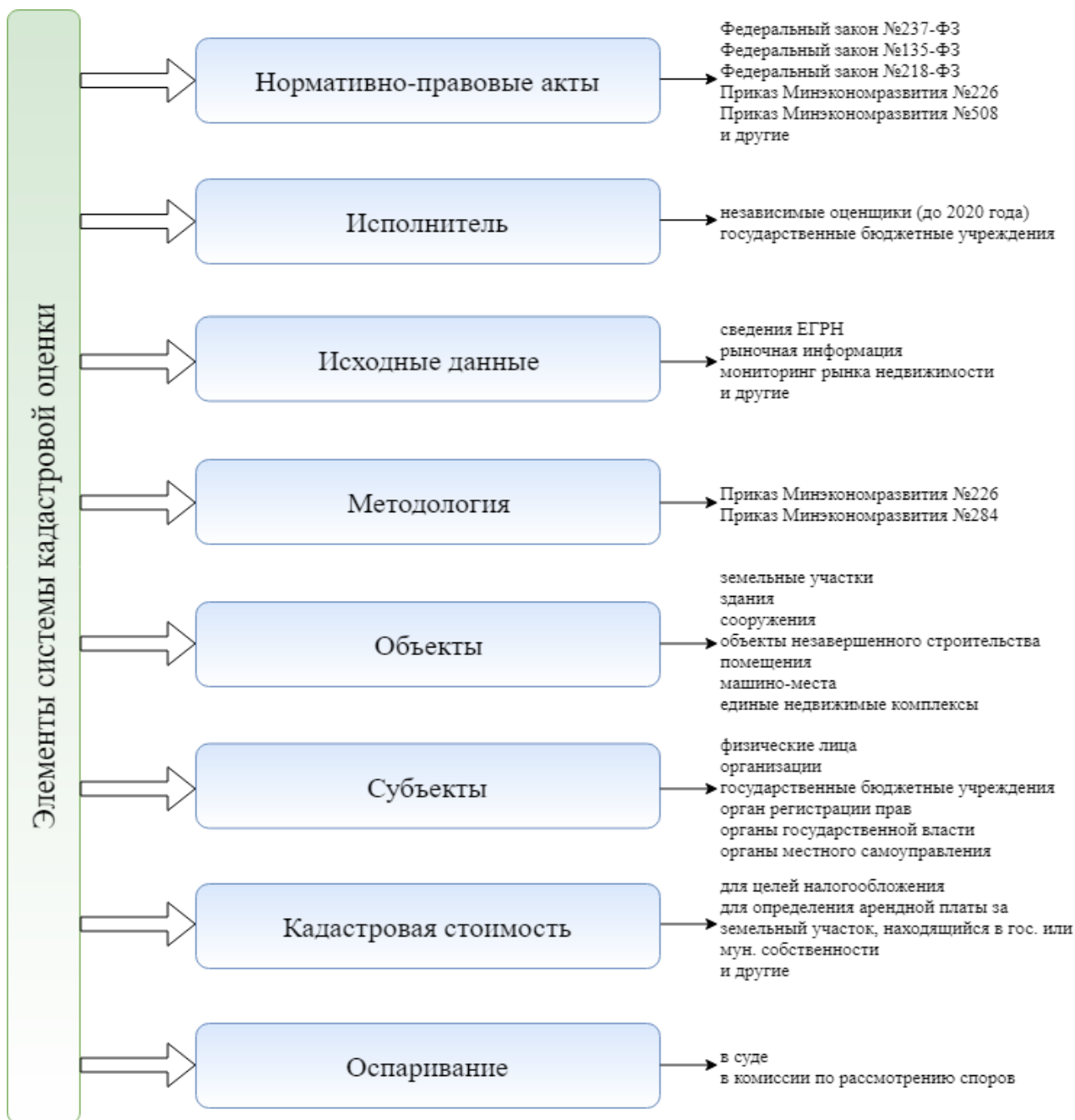


Рис. 1. Основные элементы системы кадастровой оценки

Можно выделить следующие наиболее распространенные проблемы при формировании перечня объектов недвижимости и их характеристик для целей определения кадастровой стоимости:

- отсутствие закреплённых границ объектов недвижимости;
- полное несоответствие существующих сведений о местоположении границ объектов недвижимости фактическим данным;
- смещения, пересечения, неточности форм и прочие ошибки в описании границ объектов недвижимости;
- отсутствие информации о земельном участке, на котором расположен объект капитального строительства;
- многообразии видов разрешённого использования;
- низкое качество исходной информации, в том числе о характеристиках объектов недвижимости;
- и другие.

Таким образом, отсутствие, недостаточность, недостоверность информации затрудняет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также не позволяет выполнить требования, которые установлены действующими методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Обсуждение

Подготовительный этап кадастровой оценки считается достаточно трудоёмким, которому следует уделять особое внимание. Объективные результаты кадастровой оценки во многом зависят от качества исходных данных, предоставляемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром). Но для улучшения качества исходных данных объектов оценки необходимо учитывать как можно больше источников. На сегодняшний день к полномочиям государственного бюджетного учреждения относятся сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости [10]. В свою очередь методическими указаниями о государственной кадастровой оценке утверждён примерный перечень информационных систем, имеющих значение для определения ценообразующих факторов, в том числе для сбора, обработки и систематизации информации [9]. В данный перечень входят различные реестры, регистры, кадастры и информационные системы.

Использование дополнительных источников информации не только возможно, но и необходимо. Так, например, следует использовать такую систему как Информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД). Ведение ИСОГД предусмотрено с целью создания архива градостроительной, исходно-разрешительной и иной документации в структурированном виде. В ИСОГД отражены пространственные данные территории, которые лежат в основе готовых наборов цифровых данных. Данная система интегрирована с открытыми ресурсами пространственных данных, в том числе

с данными Единого государственного реестра недвижимости. Тем самым существует возможность совмещения информации по различным аспектам. ИСОГД позволяет выявить следующие ценообразующие факторы, представленные в методических указаниях, которые отражены на рисунке (рис. 2).

расположение объекта недвижимости относительно автомобильных дорог федерального, регионального, местного значения, частных автомобильных дорог	тип покрытия подъездного пути к земельному участку (асфальт, бетон, улучшенное грунтовое покрытие, грунтовое покрытие, без покрытия и прочее), в том числе удаленность земельного участка	обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктурой (наличие инженерного и транспортного обеспечения до границ земельного участка)
расположение земельного участка относительно ближайшего водного объекта (моря, реки, озера, пруда, затопленного карьера и прочих)	характеристики объектов капитального строительства (этажность, материал основных несущих конструкций)	степень освоения окружающей территории земельного участка (характеристики окружения земельного участка)
рельеф	обеспеченность инфраструктурой	протяженность земельного участка
характеристики застройки земельного участка	состояние здания, сооружения (внешнего вида фасада)	и другие

Рис. 2. Перечень ценообразующих факторов, которые представлены в ИСОГД

Таким образом, в связи с отсутствием необходимых сведений об объектах недвижимости, привлечение дополнительных источников информации может поставить своей целью - вовлечение объектов недвижимого имущества в систему кадастровой оценки и в налоговый оборот. А наличие и достоверность сведений, грамотные методические указания, определение большего числа факторов кадастровой оценки – это один из способов решения массового оспаривания результатов кадастровой оценки.

Заключение

Взаимный учет всех достоверных источников информации об объектах недвижимости позволит не только обеспечить качественными и полными исходными данными для проведения кадастровой оценки, но и наполнить, уточнить сведения Единого государственного реестра недвижимости. Следует внести изменения в Федеральный закон №218-ФЗ и №237-ФЗ в части учета сведений,

которые получены в ходе сбора и актуализации характеристик работниками бюджетного учреждения. А именно, утвердить порядок взаимодействия органа регистрации (Росреестра) и государственного бюджетного учреждения. В случае выявления отсутствующих, недостоверных характеристик объекта недвижимости необходимо вносить изменения в сведениях Единого государственного реестра недвижимости. Законом о государственной кадастровой оценке установлено, что в обязанности бюджетного учреждения входит представление в орган регистрации прав имеющейся информации, необходимой для ведения Единого государственного реестра недвижимости [10]. Однако учет данной информации на законодательном уровне не предусмотрен.

На сегодняшний день закреплено внесение сведений через кадастровые документы (рис. 3). Согласно закону о государственной регистрации недвижимости предусмотрен порядок исправления ошибок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Так, например, орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков принимает решение о необходимости устранения такой ошибки и направляет его заинтересованным лицам. В случае если по истечении полугода со дня направления решения о необходимости устранения реестровой ошибки заинтересованное лицо не предприняло никаких действий в отношении объекта, то орган регистрации прав вправе внести изменения в сведения реестра недвижимости без согласия его правообладателя [11]. Подобный порядок возможно перенять для внесения изменений в сведениях, полученных бюджетным учреждением при сборе и актуализации информации. Данный набор действий связан с реализацией конкретных задач кадастровой оценки, который дополнительно позволяет актуализировать либо внести недостающие сведения об объектах недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Также предлагается разработать реестр данных государственной кадастровой оценки, где для каждого объекта недвижимости будет храниться вся накопленная информация. Сбор и актуализация информации – это процесс непрерывный. Поэтому создание реестра объектов оценки, данные которого будут доступны в графическом и семантическом виде, позволит в будущем снизить временные издержки бюджетному учреждению в ходе подготовки к очередной кадастровой оценке. Благодаря визуализации появляется возможность выявить слабые стороны кадастровой оценки, вследствие чего устранить системные технические или методологические ошибки для объектов недвижимости, в отношении которых не было предоставлено обращение о пересчете кадастровой стоимости. Однако стоит обратить внимание, что такой вариант исправления ошибок допускается только в случае изменения кадастровой стоимости в сторону понижения.

При условии, что все необходимые сведения и характеристики недвижимости для определения кадастровой стоимости будут нести полную и актуальную информацию, то такой подход определения кадастровой стоимости, который существует сегодня, позволит добиться роста экономической и социальной эффективности налогообложения и управления недвижимым имуществом в будущем.

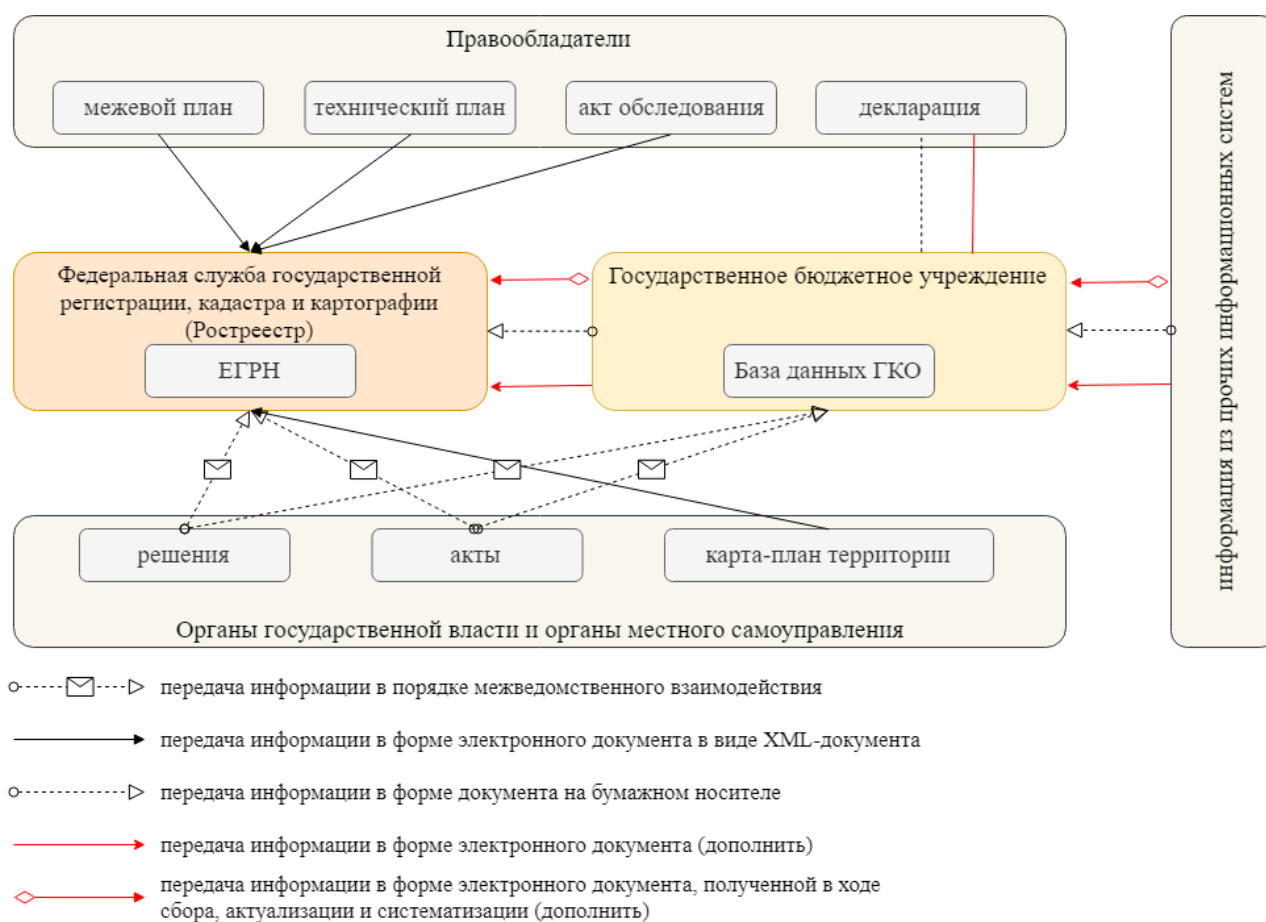


Рис. 3. Организация информационного взаимодействия

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Баринов Н.П. Некоторые нерешенные вопросы оценки рыночной стоимости для целей внесения ее в государственный кадастр недвижимости // Имущественные отношения в РФ. – 2017. – №. 11 (194). – С. 21–29.
2. Бойко А.Ю. Государственная кадастровая оценка 2018 // Имущественные отношения в РФ. – 2019. – №. 1 (208). – С. 27–38.
3. Волович Н.В. Оценка для целей налогообложения в России // Стоимость собственности: оценка и управление : материалы Седьмой Международной научно-методической конференции. – Москва: Московский финансово-промышленный университет "Синергия". – 2015. – С. 58-70.
4. Грибовский С.В., Иголкин М.В. К проекту закона о кадастровой оценке // Имущественные отношения в РФ. – 2015. – №. 11 (170). – С. 6-12.
5. Каминский А.В. Кадастровая оценка: сотрудничать нельзя противостоять // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – №. 2 (173). – С. 6-23.
6. Пылаева А.В. Принципы определения кадастровой стоимости и проведения государственной кадастровой оценки // Стоимость собственности: оценка и управление : материалы Девятой Международной научно-методической конференции. – Москва: Московский финансово-промышленный университет "Синергия". – 2017. – С. 190-196.
7. Сапожников П.М., Гинзбург М.Е. Рыночная стоимость земель сельскохозяйственного назначения в Московской области и ее связь с кадастровой стоимостью // Вопросы оценки. – 2017. – №. 4 (90). – С. 2-5.

8. Хлопцов Д.М. Системные вопросы кадастровой оценки: роль института оценки в налоговой и бюджетной политике // Имущественные отношения в РФ. – 2014. – №. 6 (153). – С. 42-48.

9. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (ред. от 09.08.2018). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

10. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

© М. А. Губанищева, 2019