

УДК 332.628

## МЕХАНИЗМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**Земсков М.А., Комкова А.В.**

*ФГБОУ ВО «Российский университет транспорта (МИИТ)», Москва, e-mail: 79263752111@list.ru*

В статье представлен анализ фактического состояния процесса оценочной деятельности и его различные регуляторы. Описано три различных взаимодействующих механизма, непосредственно связанных друг с другом, в результате чего происходит процесс государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Также имеется разбор всех трех механизмов и дается их содержательная характеристика. Правовой механизм представляется нам как совокупность законодательных и подзаконных актов в области оценки недвижимости. Нормативно-методическая часть является главным регулятором самого процесса оценочной деятельности и именно объектов недвижимости. К таким процессам относятся различные постановления Министерства экономического развития для регулирования оценочной деятельности. И последний, экономический механизм очень тесно связан с рыночным регулированием процесса оценочной деятельности. Проведен разбор и предоставляется принципиально новая классификация взаимодействующих механизмов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, представление их как различные вариации существующих. Данное исследование и методология разбора представляется нам адекватной в связи с многочисленными особенностями проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости и различными нововведениями, в частности переход оценочной деятельности из частной в исключительную прерогативу бюджетных учреждений.

**Ключевые слова:** государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, объекты недвижимости, оценка недвижимости, механизмы кадастровой оценки

## REGULATION MECHANISMS OF THE CADASTRAL VALUATION OF IMMOVABLE PROPERTY

**Zemskov M.A., Komkova A.V.**

*Russian university of transport, Moscow, e-mail: 79263752111@list.ru*

The article presents an analysis of the actual state of the evaluation process and its various regulators. Three different interacting mechanisms directly related to each other are described, as a result of which the process of state cadastral valuation of real estate objects takes place. There is also a review of all three mechanisms and their substantive characteristics. The legal mechanism is presented to us as a set of laws and regulations in the field of real estate valuation. The regulatory and methodological part is the main regulator of the process of valuation activities and real estate objects. These processes include various regulations of the Ministry of economic development for the regulation of valuation activities. And last, the economic mechanism is very closely related to the market regulation of the valuation process. The analysis and provides a fundamentally new classification of interacting mechanisms of state cadastral valuation of real estate, the presentation of their SC different variations of existing ones. This study and the methodology of analysis seems to us adequate due to the numerous features of the state cadastral valuation of real estate and various innovations, in particular the transition of valuation activities from private to the exclusive prerogative of budgetary institutions.

**Keywords:** state cadastral valuation, cadastral value, real estate properties, real estate valuation, cadastral valuation mechanisms

Оценочная деятельность выполняет для государства фискальную функцию. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки (ФСО № 2) [1].

Кадастровая стоимость – это стоимость, используемая в сфере недвижимости и сделках с ними (договоры купли-продажи, аренды и т.п.). За счет выплаты налогов, рассчитанных с помощью кадастровой стоимости, гражданами наполняется муниципальный бюджет. Хотелось бы отметить определенную специфику и отношение среди граждан к кадастровой оценке в связи с тем, что ранее на территории Российской Федерации использовалась инвентаризационная стоимость, и, соответственно, налоги были существенно меньше современных, когда используется кадастровая стоимость. О.В. Тевлева в своей статье «Кадастровая оценка по-новому» [2] подчеркивает, что в настоящее время в России предпринимается попытка пополнять местные бюджеты не более чем на 20 процентов, тем не менее введение налога на недвижимость создает большую социальную напряженность.

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости имеет три различных механизма, очень тесно связанных

между собой и, непосредственно, влияющих на кадастровую стоимость, её расчеты и на оформление документационного обеспечения.

Первый механизм – нормативно-правовое регулирование, которое является базисом, сутью всей кадастровой оценки объектов недвижимости. Именно оно представляется нам как основа всех законных и подзаконных актов в области оценочной деятельности.

Правовое регулирование кадастровой оценки заключается в установлении норм и правил в проведении оценки объектов недвижимости и недропользования, общеобязательных для применения и исполнения всеми субъектами деятельности. Т.Г. Калачук в своей статье «Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости» [3] подробно расписал все правовое поле кадастровой оценки объектов недвижимости, поэтому рассмотрим только наиболее значимые аспекты. К ним относятся ст.390-391 Налогового кодекса Российской Федерации [4], ст.65 и ст. 66 Земельного Кодекса Российской Федерации [5]. Комплекс норм оценочной деятельности устанавливает особенности возникновения и прекращения такой деятельности, а также процедуру их оформления. Основным законодательным источником для оценочной деятельности является Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ [3] Правовой механизм представляет собой основу для дальнейшего взаимодействия, ведет разграничение правового поля оценочной деятельности.

Следующий механизм регулирования кадастровой оценки – это нормативная методология, которая опирается на Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 (ред. от 09.08.2018) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [6] и Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (ред. 09.08.2018) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [7] и Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)» [8]. Следующие методические указания были разработаны не только для кадастровой оценки как ФСО № 4, но и для общей юрисдикции оценочной деятельности. К таким указаниям относятся

– Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие по-

нятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» [9]

– Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» [10]

– Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 (ред. от 06.12.2016) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» [11]

– Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» [12]

Данные методические указания, равно как и федеральные стандарты оценки регулируют использование и вычисление кадастровой стоимости, в частности объектов недвижимости. Вопрос рассмотрения остальных объектов, требующих проведения государственной кадастровой оценки выходит за рамки настоящей статьи. После введения стандартов в правовое поле, Минэкономразвития требует определения кадастровой стоимости для каждого объекта недвижимости (ФСО № 4), но со своей особенностью: «Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует (п.4). В случае недостаточности рыночной информации для построения модели оценки проводится оценка рыночной стоимости, определяемой индивидуально для конкретного объекта недвижимости (п.12)». Законодательство Российской Федерации по большей части ориентировано на массовую оценку, причем для неё характерны очень точные и закрытые от изменения методы оценки, когда как для сложных объектов законодательно разрешено использование индивидуальных методов оценки недвижимости. Не смотря на выделение оценки недвижимости в отдельный пункт, массовая кадастровая оценка регулируется только ФСО № 4, когда как для индивидуальных методов кадастровой оценки используют и ФСО № 4, и ФСО № 7.

Третий механизм регулирования кадастровой оценки объектов недвижимости – экономический, суть которого проявляется во взаимоотношении государственные интересы, интересы землевладельцев и пользователей земли. Он реализуется в процессе регулирования кадастровой оценки, которая осуществляется теперь только бюджетными учреждениями, согласно п.2 ст.6 Федерального закона № 237-ФЗ [13]. Регулирование оценочной деятельности с помощью госу-

дарства способно создать организационную правовую основу, с помощью участия и ответственности оценщиков и регистрирующих органов. Регулирование с помощью рынка проводится на основе комбинации и взаимодействия спроса и предложения на земельные участки, соответственно кадастровая стоимость будет тем выше, чем более привлекательным будет объект недвижимости для стороннего наблюдателя. Рыночное регулирование не всегда может охватить все объекты недвижимости в связи с неразвитостью или закрытостью рынка в определенных регионах Российской Федерации. По мнению Кулевой Е.В., проблема определения подлинной стоимости оцениваемых объектов недвижимости до настоящего времени не решена, поскольку не выделены достаточно надежные критерии оценки рыночной стоимости недвижимости [14]. А.В. Каминский считает, что искажение кадастровой стоимости в любую из сторон имеет негативные последствия, а именно:

– при занижении – уменьшаются налоговые поступления, что затрудняет финансирование государственных проектов, в том числе социальной направленности, а в конечном итоге приводит к росту социальной напряженности;

– при завышении – увеличивается налоговая нагрузка на граждан и бизнес [15].

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, является экономической основой Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), выполняя фискальную и информационную функции. На современном этапе сбор информации о ценах совершенных сделок с объектами недвижимости осуществляется на федеральном уровне, в частности, в рамках Автоматизированной информационной системы «Мониторинг рынка недвижимости», цель создания которой – накопление и предоставление данных о сделках с различными объектами недвижимости на территории страны [16]. П.А. Козин председатель Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке считает, что решать задачи государственной кадастровой оценки можно, если конкретизировать требования к оценке до уровня алгоритмов, формул, коэффициентов, построив оценку на базе операционных определений. При этом полностью отказаться от свободы оценщика в выборе подходов и методов [17]. Кадастровая оценка объектов недвижимости является специальным инструментом в области регулирования рыночных отношений, в частности земельного рынка. Именно на ее основе работает основной, общий инструмент экономического регулирования

земельных отношений, который представляет собой земельную ренту. С помощью такого механизма государство может учитывать интересы владельцев и пользователей земли, побуждая их наращивать эффективность использования объектов недвижимости, которые находятся в их распоряжении. Плата за землю представляет собой особый вид издержек, который позволяет иметь доход в виде ренты. Следует отметить, что экономический механизм регулирования кадастровой оценки объектов недвижимости не остается без внимания законодателей. Так, в статье 19 «Особенности проведения внеочередной государственной кадастровой оценки» Федерального закона N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», вступающая в силу с 01.01.2020 п.2 «О проведении внеочередной государственной кадастровой оценки» написано, что «уполномоченный орган субъекта Российской Федерации обязан принять решение о проведении внеочередной государственной кадастровой оценки в случае снижения индекса рынка недвижимости в субъекте Российской Федерации на тридцать и более процентов со дня проведения последней государственной кадастровой оценки».

Таким образом, регулирование и управление кадастровой оценкой объектов недвижимости происходит благодаря трем механизмам: правовым, нормативно-методическим и рыночным. Именно на их основе происходит регулирование кадастровой стоимости, требуемой государством для сбора налогов, проведения кадастрового учета, сделок и других операций в сфере недвижимости в регионах Российской Федерации.

#### Список литературы

1. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» [Электронный ресурс]; режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_180061/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180061/) (дата обращения 10.03.2019).
2. Тевлева О.В. Кадастровая оценка по-новому / О.В. Тевлева // Имущественные отношения в РФ. – 2016 – № 8 (179). – С. 91-95.
3. Калачук Т.Г. Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости / Т.Г. Калачук // Вектор Гео-Наук. – 2018. – № 1(1). – С.29-35.
4. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.01.2019) [Электронный ресурс]; режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/)(дата обращения 05.03.2019).
5. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) [Электронный ресурс]; режим доступа: <https://base.garant.ru/77673789/>(дата обращения 12.03.2019).
6. Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 (ред. от 09.08.2018) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [Элек-

тронный ресурс]; режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200326/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200326/) (дата обращения 11.03.2019).

7. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 (ред. 09.08.2018) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]; режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_217405/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/) (дата обращения 25.02.2019).

8. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)» [Электронный ресурс]; режим доступа: <https://legalacts.ru/doc/prikaz-minekonomrazvitija-rf-ot-22102010-n-508/> (дата обращения 11.03.2019).

9. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» [Электронный ресурс]; режим доступа: <https://base.garant.ru/71034730/> (дата обращения 10.03.2019).

10. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» [Электронный ресурс]; режим доступа: <https://legalacts.ru/doc/prikaz-minekonomrazvitija-rossii-ot-20052015-n-298/> (дата обращения 11.03.2019).

11. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 (ред. от 06.12.2016) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» [Электронный ресурс]; режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_180059/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180059/) (дата обращения 10.03.2019).

consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_180059 (дата обращения 10.03.2019).

12. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» [Электронный ресурс]; режим доступа: <https://legalacts.ru/doc/prikaz-minekonomrazvitija-rossii-ot-25092014-n-611/> (дата обращения 12.03.2019).

13. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. 06.03.2019) [Электронный ресурс]; режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/) (дата обращения 10.03.2019).

14. Кулёва Е.В. Актуальные проблемы кадастровой оценки объектов недвижимости // Молодой ученый. – 2018. – №51. – С. 127-129. URL: <https://moluch.ru/archive/237/55009/> (дата обращения: 25.02.2019).

15. Каминский А.В. Кадастровая оценка: сотрудничать нельзя противостоять! / А.В. Каминский // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – № 2 (173). – С.6-23.

16. Лепихина О.Ю. К современным проблемам государственной кадастровой оценки недвижимости / О.Ю. Лепихина, Ю.Ф. Осокова // Вестник РУДН. Серия: Экономика. – 2018. – Т. 26. № 1. – С.19-27.

17. Козин П.А. Методология оценки: от разброса значений стоимости объектов оценки к интервалам стоимости / П.А. Козин, Д.Д. Кузнецов, И.С. Ольшанникова // Имущественные отношения в РФ. – 2017. – № 10 (193). – С. 32-44.