

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Юридический институт
Кафедра «Предпринимательское, конкурентное и экологическое право»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав.кафедрой ПКиЭП
_____ В.В.Кванина
_____ 2017 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ РАБОТА)

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУ-
ДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

ЮУрГУ – 40.04.01.2015. ГРУППЫ № ЮМ-365

Научный руководитель выпуск-
ной
квалификационной работы
Лихолетова С.В.,
канд. юрид. наук, доцент
_____ 2017 г.

Автор выпускной квалификаци-
онной работы студент группы
ЮМ-365
Муртазина Кристина Сергеевна
_____ 2017г.

Нормоконтролер
Громова Е.А.,
канд. юрид. наук., доцент
_____ 2017 г.

Челябинск 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	2
I НОРМАТИВНО–ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ: НОВЕЛЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА	
1.1 Государственная политика и нормативно–правовое регулирование в сфере государственной кадастровой оценки земель.....	4
1.2 Разработка, утверждение и применение методических указаний о государственной кадастровой оценке земель.....	16
1.3 Международный опыт регулирования проведения государственной кадастровой оценки земель.....	27
II ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ	
2.1 Полномочия органов государственной власти субъектов РФ и бюджетных учреждений при проведении государственной кадастровой оценке земель.....	36
2.2 Процедуры, входящие в государственную кадастровую оценку земель. Формирование фонда данных государственной кадастровой оценки земель	45
2.3 Федеральный государственный надзор за проведением государственной кадастровой оценки земель и ответственность за деятельность, связанную с определением кадастровой стоимости	56
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	62
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	65
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	77

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы диссертации. Реформы в области государственной кадастровой оценки в настоящее время имеют большое значение для Российской Федерации. В главе X Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) от 25 октября 2001 г № 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) предусмотрена кадастровая оценка земельных участков. Она определяется для следующих целей: 1) налогообложения. В соответствии со статьями 390 и 391 Налогового кодекса РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 30.10.2017) кадастровая стоимость земельного участка напрямую определяет размер налоговой базы по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом при исчислении земельного налога; 2) предоставления земельных участков в собственность или в аренду. В статье 39.4 ЗК РФ предусмотрено, что при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов его цена не может превышать его кадастровую стоимость. В статье 39.11 ЗК РФ даётся возможность определения начальной цены предмета аукциона по продаже земельного участка по рыночной или по кадастровой стоимости. Постановлением Администрации города Челябинска от 21.12.2015 № 326-п утверждается процент от кадастровой стоимости земельных участков для определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков; 3) установления размера административного штрафа. Кодексом РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 30.10.2017) в статье 3.5 величина административного штрафа может быть кратной кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая оценка земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке». Последний вступил в силу с 1 января 2017 года. Статьёй 24 Федерального закона № 237-ФЗ устанавливается переходный период до 1 января 2010 г. До этого времени кадастровая оценка мо-

жет проводиться в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ или Федеральным законом № 237-ФЗ по решению высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ. В соответствии с Постановлением Правительства Челябинской области от 18.07.2017 № 377-П «О дате перехода к государственной кадастровой оценке» на территории Челябинской области кадастровая оценка будет осуществляться на основе положений ФЗ № 237 с 1 сентября 2017 г. Одним из изменений является то, что кадастровая оценка будет осуществляться бюджетным учреждением, созданным субъектом РФ (далее – Учреждение). Распоряжением Правительства Челябинской области от 20.07.2017 № 441-рп предусмотрено создание ОГБУ «Государственная кадастровая оценка по Челябинской области».

С учётом проблем, возникающих при осуществлении кадастровой оценки по Федеральному закону № 135-ФЗ, стало понятно, что необходимо внести изменения в процедуру проведения государственной кадастровой оценки. Соответственно была подкорректирована процедура проведения государственной кадастровой оценки. Согласно новому закону полномочия по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости передано бюджетному учреждению, созданному уполномоченным органом субъекта РФ, полномочия по осуществлению федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки переданы органу, осуществляющему регистрацию прав на недвижимое имущество. Ещё одним нововведением является процедура оспаривания результатов государственной кадастровой оценки: разграничивается порядок рассмотрения обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости и рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Степень научной разработанности проблемы. Государственная важность и социально-экономическая значимость вопросов, связанных с проведением государственной кадастровой оценки, налогообложением исходя из кадастровой стоимости в России и за рубежом, вызвали большой интерес у учёных и юристов-практиков и обусловили рассмотрение ряда аспектов данной проблемы.

Вопросы правового регулирования государственной кадастровой оценки, освещались в общем виде в отдельных параграфах, либо фрагментарно, по ходу исследования иных правовых проблем. Среди авторов, уделивших внимание этой проблеме, следует назвать Р.А.Жданову, О.С. Дамдына, Е.Н. Дырину, В.В. Засядь-Волк, А.А. Варламову, А.В. Иванова, А.В Каминского и др. Пылаева А.В. в работе «Развитие кадастровой оценки недвижимости» рассматривает международный опыт кадастровой оценки, и применение ее результатов в целях налогообложения, развитие основ и понятий кадастровой оценки. В учебнике «Кадастровая деятельность» под общ. ред. А. А. Варламова раскрыто содержание нормативно-правового регулирования в сфере кадастровой деятельности, показаны проблемы формирования института кадастровых инженеров в РФ. Приведены технологические схемы выполнения кадастровых работ, в том числе по кадастровому учету объектов недвижимости. В работе Жукова В. Д., Шеуджен З. Р. «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения» описаны теоретические основы оценки земель. Изложена государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. Освещены вопросы определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения. В научном труде Романовой Г.В. «Правовое регулирование кадастровой оценки недвижимости» автор исследует вопросы оспаривания кадастровой стоимости.

Цель и задачи исследования. Целью работы является определение понятия государственной кадастровой оценки земель и изучение основ нормативного правового регулирования её осуществления с учётом изменений законодательства.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- 1) изучить вопросы формирования и нормативного закрепления государственной политики в области осуществления государственной кадастровой оценки земель;
- 2) рассмотреть понятие и значение государственной кадастровой оценки земель;

- 3) проанализировать действующее законодательства в области проведения государственной кадастровой оценки и налогообложения;
- 4) проанализировать зарубежный опыт проведения кадастровой оценки;
- 5) исследовать порядок проведения государственной кадастровой оценки земель и проблемы, возникающие в процессе её осуществления;
- 6) выявить недостатки и пробелы в регулировании общественных отношений, складывающихся при проведении государственной кадастровой оценки земель;
- 7) проанализировать судебную практику в области государственной кадастровой оценки земель.

Объект и предмет диссертационного исследования. Объектом исследования выпускной квалификационной работы являются общественные отношения, складывающиеся в области проведения государственной кадастровой оценки.

Предмет исследования составляют понятие и значение государственной кадастровой оценки земель, а также проблемы правового регулирования в области проведения государственной кадастровой оценки.

Методологическая основа исследования. Методологическая основа работы базируется на диалектическом методе научного познания, на общенаучных (анализ, синтез, индукция, дедукция, сравнение, обобщение, аналогия, типология и пр.) и частнонаучных (формально-юридический, системно-структурный, межотраслевой метод юридических исследований и др.) методах.

Теоретическую основу исследования составляют научные труды по праву, в частности труды авторов – Е. И. Аврунева, Д.М. Албегова, Н. В. Бузынова, А. А. Варламов, С. А. Гальченко, Н.В. Герасименко, И.В. Ершова, Л. Ефимова, В. Д. Жукова, М.И. Клеандрова, Н.В. Козлова, М. Кузык, А. Курбатова, Д.Ю. Лялина, Ю.А. Макарова, В.П. Мозолина, А. В. Пылаева, Г.В.Романова, А. Семенова, А.П. Сергеева, Т. Серегина, Ю.С. Цимермана, и ряда других авторов.

Нормативно-правовую базу исследования составили Конституция РФ, действующее гражданское законодательство, различные федеральные законы, а также подзаконные акты, касающиеся процедуры проведения государственной

кадастровой оценки. Нормативное правовое регулирование данной сферы осуществляет Конституция РФ, Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 3 июля 2016 г. № 237–ФЗ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ, Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135–ФЗ. и т.п.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в комплексном анализе вопросов, посвященных проблемам, возникающим при проведении государственной кадастровой оценки земель и оспаривании ее результатов. Новизна работы обусловлена изменениями в правовом регулировании осуществления государственной кадастровой оценки земель, связанном с желанием законодателя разрешить возникающие проблемы с учётом уже сложившейся практики в рассматриваемой сфере отношений. Таким образом, диссертант имеет возможность проследить изменения законодательства, проанализировать возможные последствия внесённых изменений и эффективность разрешения возникавших проблем. Несмотря на существующие научные исследования, практику осуществления государственной кадастровой оценки земель, актуальным остаётся вопрос о разработке и применении методических указаний в данной сфере, осуществлении государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки земли и привлечении к ответственности. Требуется дальнейшего изучения и проблема совершенствования процедуры государственной кадастровой оценки земель. Новизна работы, в частности, состоит в том, что обозначенные вопросы автор рассматривает как взаимосвязанные, требующие выработки единой государственной политики.

Основные положения, отражающие научную новизну проведенного исследования:

1. Земля выступает как многофункциональная основа общественного жизнеобеспечения и как основной фактор производственных процессов. Ограниченность и невозполнимость земельных ресурсов, значение их экологического со-

стояния являются основанием для того, чтобы земельные вопросы рассматривались как одни из важнейших в государственной политике страны. Кроме этого, в гражданском законодательстве земельные участки могут выступать объектами гражданских прав и сделок. Одним из вопросов в данной сфере является кадастровая оценка земель. Её результаты используются при исчислении земельного налога, предоставлении земельных участков, исчислении размеров штрафов при привлечении к административной ответственности. Поэтому размер кадастровой стоимости земельного участка имеет важное социальное значение в соответствующих общественных отношениях. Вместе с тем, установление кадастровой стоимости должно исходить из того, что она представляет собой расчет наиболее вероятной цены земельного участка, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом. Таким образом, в основу её определения должны быть заложены принципы соразмерности и научной обоснованности.

2. В работе выявлены проблемы присвоения кодов расчёта видов использования, так как отсутствуют правила группировки для неточных видов использования, существуют схожие виды в различных сегментах, отсутствуют правила группировки для множественных видов использования. В ходе написания работы рассматривался вопрос о разработке новых методических указаний. Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки земельные участки объединяются в группы и подгруппы. Кадастровая стоимость объектов оценки определяется в рамках каждой из групп. Группировка объектов оценки должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости. В связи с расширением группировок земельных участков с 60 до 244, возникла необходимость создания нормативных документов третьего уровня – методических рекомендаций в отношении отдельных сегментов земельных участков.

3. В результате проведенных исследований в области оспаривания результатов государственной кадастровой оценки выявлено резкое увеличение ко-

личества обращений в суды для оспаривания кадастровой стоимости. Причиной роста количества обращений в суд для оспаривания кадастровой стоимости с момента начала исчисления налога с кадастровой стоимости объектов недвижимости является недостоверность результатов кадастровой оценки. В настоящее время процедура оспаривания и изменения стоимости недвижимости, можно сказать, упрощена. Основанием для принятия решения об оспаривании кадастровой стоимости будет выступать в основном уменьшений налоговой базы, несмотря на то, что цели её установления гораздо шире. Заинтересованное лицо будет принимать решение исходя из вероятной разницы в величине налога.

4. Совершенствование процедуры государственной кадастровой оценки происходит в целях совершенствования системы налогообложения, регулирования вопросов предоставления земельных участков и определения размера наказания за административные правонарушения. Законодатель должен осознавать ответственность за последствия внесенных им изменений. В 2019 году будет проведена государственная кадастровая оценка определённых категорий земель, но такая оценка будет проведена на основании не актуализированных исходных данных. Таким образом, актуальным является вопрос об определении объекта оценки. По нашему мнению, поскольку земельные участки подлежат кадастровому учёту, можно сделать вывод о необходимости внесения изменений в законодательство о кадастровой оценке только в комплексе с учётом регулирования отношений в области кадастрового учёта недвижимости и внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости. В данном случае необходимо учитывать и обратную связь: данные о результатах кадастровой оценки земель подлежат внесению в кадастр недвижимости.

5. При оспаривании результатов кадастровой стоимости в судебном порядке необходимо внести изменение в процесс рассмотрения дела. Автор предлагает, проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости возложить на аккредитованные саморегулируемые организации (далее СРО). После определения исполнителя работ, выбранная организация направляет запрос, оформлен-

ный в соответствии с требованиями, в орган регистрации прав для предоставления информации о совершенных сделках в отношении объектов соответствующих определенным требованиям на установленную дату.

б. Основной проблемой является отсутствие и недостоверность исходных данных об объектах, включенных в перечень объектов недвижимости, в отношении которых будет производиться кадастровая оценка. Кадастровая стоимость определяется методом массовой оценки, который предполагает оценку определенного сегмента земельных участков, а не расчёт стоимости в индивидуальном порядке. Тем не менее для того чтобы определить к какому сегменту относится земельный участок необходим выезд независимого специалиста.

Теоретическая значимость исследования. Сформулированные в работе выводы и предложения могут быть использованы в целях дальнейших научных исследований в сфере государственной кадастровой оценки земель.

Практическая значимость исследования. Основные положения диссертационного исследования могут быть использованы при подготовке учебных пособий, проведении лекционных и практических занятий по земельному и экологическому праву.

Степень достоверности и апробация результатов. Магистерская диссертация подготовлена на кафедре «Предпринимательского, конкурентного и экологического права» Юридического института Южно-Уральского государственного университета. Основные положения работы были опубликованы в виде статей в сборниках «Современные проблемы юриспруденции: сборник научных трудов магистрантов и аспирантов», «Вестник магистратуры».

Структура и объем диссертации. Работа состоит из введения, двух глав, включающих шесть параграфов, заключения, библиографического списка и приложений.

1 НОРМАТИВНО–ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ: НОВЕЛЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

1.1 Государственная политика и нормативно–правовое регулирование в сфере государственной кадастровой оценки земель

Согласно Конституции Российской Федерации земля признается основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях. Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории¹.

Как уникальное природное тело, земля выступает одновременно в пяти ипостасях:

- 1) территория страны, главная государствообразующая составляющая (национальная безопасность);
- 2) всеобщий пространственный базис, постоянно поддерживаемый за счет определенного соотношения категорий земель (пространственная безопасность);
- 3) главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве (продовольственная безопасность);
- 4) основной компонент природы (экологическая безопасность);
- 5) кладовая водных, минеральных, лесных и других ресурсов (экономическая безопасность)².

Ограниченность и невозполнимость земельных ресурсов ставят в ряде случаев земельные вопросы во главу угла государственной политики страны. Кроме этого, в гражданском законодательстве земельные участки являются также объектом гражданских прав.

¹ Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. – 25.12.1993. – № 237.

² Волков С.Н. Новые земельные отношения в Российской Федерации – М.:Гелеос, 2006.– 108 с.

Выступая, как многофункциональная основа общественного жизнеобеспечения, и как основной фактор процесса воспроизводства, земля находится в центре интересов всех без исключения членов общества, отраслей, которые часто не совпадают со стратегическими потребностями государства.

Поэтому менеджмент земельных ресурсов – это систематическое, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные отношения, где кадастровая оценка земель играет основополагающую роль. Повышение качества процесса кадастровой стоимости земель позволяет повысить качество оценки земель и снизить социальную напряженность, связанную с кадастровой оценкой стоимости недвижимости низкого качества.

Несмотря на значительные затраты по сбору и обновлению информации о земле, ее использование многократно окупает издержки, дает экономические преимущества и гарантии прав. Поэтому для достижения социально–экономического благополучия от населения требуется бережное, правильное, рациональное использование и охрана земли. И соответственно государство планомерно пытается оптимизировать работу по проведению кадастровой оценки земель.

С 1998 года в Российской Федерации действует Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В соответствии с этим законом заказчиками по определению кадастровой стоимости земельных участков являются органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации или представительные органы муниципальных образований, исполнителями работ – оценщики. При этом отчет об определении кадастровой стоимости проходит экспертизу в саморегулируемой организации оценщиков, а результаты работ принимаются и утверждаются заказчиком. Именно этим и объясняется целесообразность введения института государственных кадастровых оценщиков и передачи полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджет-

ным учреждениям, которые будут на постоянной основе осуществлять определение кадастровой стоимости объектов недвижимости¹.

Для определения основных направлений и задач развития страны в этой области была принята «Концепция создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости». Согласно этой концепции основными предпосылками создания единой системы регистрации прав и кадастрового учета являются многолетний опыт работы многих институтов оказания государственных услуг в области государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости. Кроме того современная международная практика развития услуг в этих областях, которая свидетельствует о перспективности институционального действия систем оказания данных услуг, внедрения новых информационных технологий, которые снижают издержки пользователей и государства на получение таких услуг.

При этом одними из важных задач долгосрочного и среднесрочного развития Российской Федерации определены: повышение качества и доступности государственных услуг, в том числе оказание услуг в электронном виде: снижение издержек граждан и организаций при оформлении прав на недвижимость; формирование эффективных государственных систем кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость, в том числе централизованное создание общих государственных информационных ресурсов (регистров, кадастров, реестров, классификаторов)².

Утвержденная Концепция создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости требовала более конкретного и развернутого плана

¹Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // СЗ РФ. – 1998. – № 31. – Ст. 3813.

² Концепция создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости» от 18 декабря 2009 г. № 534 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 04.12.2017).

действий, так 1 декабря 2012 года распоряжением Правительства Российской Федерации был утвержден План мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Мероприятия, предложенные «дорожной картой», позволят существенно повысить точность сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастра недвижимости и созданного в будущем путем их объединения Единого государственного реестра недвижимости. К таким мероприятиям относятся:

- 1) модернизация процедуры предоставления государственных услуг в сфере кадастрового учета и государственной регистрации;
- 2) продвижение межведомственного взаимодействия и процедур, технологий предоставления сведений из государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 3) предоставление государственных услуг на базе многофункциональных центров по принципу «одного окна»;
- 4) расширение средств взаимодействия с заявителями;
- 5) совершенствование образа действия и условий возмещения вреда, причиненного в связи с бездействием (действием) должностных лиц учетно-регистрационной системы;
- 6) переход от ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости (Единого государственного реестра недвижимости) на бумажных и электронных носителях к ведению Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастра недвижимости (Единого государственного реестра недвижимости) только на электронных носителях;

- 7) преобразование системы хранения документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий, в более оптимальную;
- 8) объединение в центре, приведение к одним стандартам и автоматизация учетно-регистрационных процедур;
- 9) учреждение постоянно действующей системы контроля данных электронных баз для регулярной ревизии сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственном кадастре недвижимости (ЕГРН);
- 10) вступление в силу пункта о возможности внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости, описанного в трехмерном пространстве;
- 11) создание в федеральном законе постоянно обновления картографической основы государственного кадастра недвижимости за счет средств федерального бюджета.
- 12) формирование федерального реестра регистраторов и лиц, принимающих решения по кадастровому учету;
- 13) рост ответственности кадастровых инженеров перед заказчиком;
- 14) поступательное движение в развитии государственной инфраструктуры, необходимой для проведения кадастровых работ, в том числе геодезических измерений.

Это позволит снизить риски операций на рынке недвижимости и повысить капитализацию активов, что неизбежно улучшит инвестиционный климат в Российской Федерации¹.

Государственная программа Российской Федерации «Экономическое развитие и инновационная экономика», утвержденной распоряжением Правительства

¹Распоряжение Правительства Российской Федерации План мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 1 декабря 2012 г. № 2236-р // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2012. – № 50. – Ст. 7088.

Российской Федерации стала продолжением в ряде законодательных актов. В пределах реализации Программы определен комплекс мероприятий, создающих достоверный единый государственный реестр объектов недвижимости, состоящий из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости, обеспечивающих оптимальные и комфортные условия предоставления государственных услуг потребителю, а также увеличение дохода бюджетов за счёт увеличения налогооблагаемой базы. Это, в свою очередь, способствует достижению такой важнейшей стратегической цели государственного курса в области создания условий постоянного экономического развития Российской Федерации, как продуктивное использование земли и недвижимости для удовлетворения нужд общества и граждан.

Следующий документ, на который необходимо обратить внимание это Федеральная программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2019 годы), которая реализуется в рамках программы Российской Федерации «Экономическое развитие и инновационная экономика», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2013 г. № 1414-р. В Концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)» мы находим вариацию, которая позволит обеспечить лучшее соотношение фактических затрат и полученных результатов и при достижении цели Программы.

Использование программно-целевого метода, будет обеспечивать порядок изменения сведений об объекте недвижимости и гражданам, которым принадлежат права на этот объект, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, а также сделок с ним и государственном кадастре недвижимости, без участия заявителя, а также определен доступ к находящимся в Едином государственном реестре юридических лиц учредительным документам, представленным в форме электронного документа, органам,

занимающимся государственной регистрацией прав и кадастровый учет в рамках взаимодействия ведомств с использованием инфраструктуры электронного правительства, в режиме реального времени¹.

Подводя итог можно сказать, что продолжение применения программно–целевого метода для решения проблем учетно-регистрационной сферы, позволит не только сохранить накопленные резервы и создать достоверный единый государственный реестр недвижимости к 2020 году, а также гармонизировать сферы земельно-имущественных отношений в целях повышения эффективности гражданского оборота земельных участков, защиты прав на недвижимое имущество через увеличение гарантий зарегистрированных прав, снижения административных препятствий и расширения налогооблагаемой базы, но и ввести Российскую Федерацию в число лучших стран мира в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним².

Кроме того проведение в жизнь мероприятий Программы может сопровождаться возникновением законодательных, информационных, управленческих, кадровых и иных рисков. Наряду с этим, мы видим возможность увеличения нагрузки на федеральный бюджет, а возможно и недостаточное финансирование Программы в случае кризиса, так как нехватка средств федерального бюджета отрицательно сказывается на степени реализации мероприятий и их результатах. Уменьшение влияния данных рисков на внедрение Программы потребует формирования системы управления Программой и поддержания в актуальном состоянии процессов планирования, исполнения, мониторинга, контроля и ресурсного обеспечения программной деятельности в сфере земельно-имущественных отношений, межведомственного и межуровневого взаимодействия, обеспечения

¹ Федеральная целевая программа «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)» от 10 октября 2013 г. № 903 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2013. – № 42. – Ст. 5364.

² Федотова М.А. Определение и оспаривание кадастровой стоимости недвижимости // Экономика. Налоги. Право. – 2015. – № 2. – С. 102.

публичности, информационной открытости и инвестиционной привлекательности Программы¹.

Следующий закон, который был принят в области недвижимости это Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». В нем четко определено, что Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество. «Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально–определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости»².

Для реализации принятой Федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости», были утверждены Приказом Минэкономразвития России Методические указания о государственной кадастровой оценке. Настоящие методические указания о государственной кадастровой оценке определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости, за исключением земельных участков, не предназначенных для градостроительной деятельности, в частности, земель, покрытых поверхностными водными объектами,

¹ Бойко А.Ю. Что же такое кадастровая оценка и почему результаты многих не устраивают // Информационно-аналитический Бюллетень RWAY. – 2015. – № 248. – С. 20.

² Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 29. – Ст. 4344.

расположенных за пределами населенных пунктов лесных участков, земель сельскохозяйственных угодий и особо охраняемых природных территорий¹.

Методические указания применяются для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: земельных участков и иных объектов недвижимости.

Основательную и практически окончательную «точку», а возможно и «точку отсчета» поставил Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке». Согласно этому закону государственная кадастровая оценка проводится в соответствии с настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулируемыми отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка – совокупность установленных процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.²

Закон об оценке детально регулирует процедуру оценки, начиная от подготовки к ее проведению и до внесения результатов определения кадастровой оценки в Единый государственный реестр недвижимости. Он устанавливает определение кадастровой стоимости по единой методике, что позволит повысить качество и обеспечить единообразие определения кадастровой стоимости при государственной кадастровой оценке. Законом введен институт государственных кадастровых оценщиков, которые на постоянной основе определяют кадастровую

¹Приказ Министерства экономического развития РФ «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» от 7 июня 2016 г. № 358// Российская газета. – 24.05.2017. – № 138.

² Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 3 июля 2016 г. № 237–ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2016. – № 27. – Ст. 4170.

стоимость объектов недвижимости. Ими являются вновь созданные или уже существующие государственные бюджетные учреждения (далее – ГБУ), наделенные регионами соответствующими полномочиями. При этом субъект федерации несет субсидиарную ответственность по обязательствам ГБУ. Кроме того, ГБУ будут определять кадастровую стоимость вновь учтённых объектов недвижимости, ранее учтённых объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик (ст. 4 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке»).

Бюджетные учреждения уполномочены предоставлять физическим и юридическим лицам разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, а также рассматривать обращения об исправлении ошибок. При определении новой кадастровой стоимости будет учтена информация об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была ранее оспорена. ГБУ обязано осуществлять сбор, обработку и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была ранее оспорена, в целях подготовки к определению новой кадастровой стоимости.

Как и ранее, государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения – не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет. Установлен исчерпывающий перечень оснований проведения такой оценки.

Надзор за проведением государственной кадастровой оценки осуществляет Росреестр. Он же ведет фонд данных государственной кадастровой оценки.

Предусмотрены процедуры рассмотрения обращений об исправлении ошибок в определении кадастровой стоимости. Вводится альтернативная процедура рассмотрения споров по определению кадастровой стоимости. В отличие от ранее существовавшего порядка, новым законом установлено, что для обращения в суд предварительное обращение в комиссию для юридических лиц не является обязательным. Более того, само создание комиссий перестает быть обязательным для субъектов РФ.

Кроме того, изменен состав комиссии – в нее должен входить представитель уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте РФ.

Закон об оценке позволит повысить контроль за результатами кадастровой оценки и избежать излишней коммерциализации этих работ. В конечном итоге данный закон призван защитить правообладателей, учесть интересы населения и бизнеса.

Федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно–правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки, осуществляет:

- 1) выработку государственной политики в сфере государственной кадастровой оценки;
- 2) нормативно–правовое регулирование в сфере государственной кадастровой оценки;
- 3) разработку и утверждение методических указаний о государственной кадастровой оценке, внесение изменений в методические указания о государственной кадастровой оценке;
- 4) иные функции, предусмотренные Федеральным законом.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Раньше государственная кадастровая оценка проводилась на конкурсной основе, когда данные для оценки брались выигравшей фирмой – оценщиком, а фактически – из данных прошлых оценок, и проводилась каждый раз по своей методике¹. Теперь на основании статьи 4 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» государственная кадастровая оценка должна проводиться на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости и непрерывности актуализации сведений. Это очень важный момент. Непрерывность актуализации позволяет надеяться, что, наконец, будут устранены перекосы в кадастре недвижимости, когда буквально соседние

¹ Шешков С.М. За единство методологии определения кадастровой стоимости // Экономические стратегии. – 2017. – № 3. – С. 122-123.

объекты с примерно одинаковыми характеристиками имеют различную кадастровую стоимость.

В законе четко прописаны принципы проведения государственной кадастровой оценки, это принципы:

- 1) единства методологии определения кадастровой стоимости;
- 2) непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости;
- 3) независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления;
- 4) экономической обоснованности и возможности проверки результатов определения кадастровой стоимости.

В законе отмечено, что кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Политика государства Российской Федерации в сфере кадастровой оценки опирается на различные концепции и программы развития страны. Кадастровая оценка в таких концепциях и программах играет второстепенную, т.е. «побочную» роль, несмотря на то, кадастровая стоимость, определенная в результате проведения государственной кадастровой оценки является основополагающей для целей налогообложения.

1.2 Разработка, утверждение и применение методических указаний о государственной кадастровой оценке земель

Многие высказывались о несовершенстве методологии кадастровой оценки и определились три главные проблемы в несовершенстве методологии кадастро-

вой оценки: отсутствие единой методологии; низкий уровень квалификации оценщиков и отсутствие их фактической ответственности за качество проведенных работ. Федеральный закон о государственной кадастровой оценке определил порядок ее проведения.

Государственная кадастровая оценка включает в себя следующие процедуры:

- 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки (отчет);
- 3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

К отношениям, возникающим в связи с проведением государственной кадастровой оценки, пересмотром и оспариванием ее результатов, устанавливается переходный период применения данного закона с 1 января 2017 года до 1 января 2020 года. В течение этого времени государственная кадастровая оценка может проводиться в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» или в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Определено, что до 2020 года должна применяться кадастровая стоимость, определенная на дату 1 января 2014 года.

Для исполнения процедур, прописанных в законе об оценке, необходимо иметь в работе конкретные методические указания и стандарты. Министерство экономики Российской Федерации разработало и утвердило Методические указания о государственной кадастровой оценке. Этот документ разрабатывала специальная рабочая группа Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России под руководством профессора Воловича Н.В.

Если следовать проверенной временем процедуре утверждения такого рода Методических указаний, то в оценочной деятельности существует определенная иерархия нормативных документов:

- 1) стандарты;

- 2) методические указания;
- 3) методические и технические рекомендации.

Главным в этой структуре является стандарт, который всегда начинается разделом «Основные понятия и правила оценки», где устанавливалось конкретное значение предмета оценки, возможных разновидностей его и сопутствующих понятий.

Федеральный Стандарт для кадастровой оценки, где определены общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности, был утвержден Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Здесь стоимость объекта оценки определена как наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям «ФСО №2». Подход к оценке – то совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки¹.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

¹Приказ Минэкономразвития Российской Федерации «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20 мая 2015 г. № 297 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 27. – Ст. 1235.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа.

Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки. Оно должно содержать следующую информацию: объект оценки; права на объект оценки; цель оценки; предполагаемое использование результатов оценки; вид стоимости; дату оценки; допущения; иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации, по итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

Еще один стандарт, связанный тесно с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке был утвержден Приказом Минэкономразвития «Об утверждении Федерального Стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». «Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости»¹.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необ-

¹ Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20 июля 2007 г. № 255 г. // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 25. – Ст. 4543.

ходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства¹.

«Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки.

Следующий документ, имеющий значение для проведения кадастровой оценки – это Приказ Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Приказ Министерства экономического развития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20 мая 2015 г. № 299. Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки»².

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимо-

¹ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 31. – Ст. 3813.

² Приказ Минэкономразвития Российской Федерации «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20 мая 2015 г. №299. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2013. – № 33. – Ст. 1345

сти объекта оценки. При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- 1) в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- 2) информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- 3) содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Отчет на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, а также скреплен личной печатью оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Отчет, составленный в форме электронного документа, должен быть пронумерован постранично, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В отчете об оценке должны быть указаны: дата составления отчета и его номер; задание на оценку; применяемые стандарты оценки; принятые допущения; сведения о заказчике оценки и об оценщике; информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; основные факты и выводы, описание объекта оценки; анализ рынка; описание процесса оценки.

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком. Итоговая величина стоимости может быть

представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений.

Федеральный стандарт оценки № 4 был утвержден приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)». Федеральный стандарт оценки № 4 состоит из 6 разделов, в которых определены общие требования к определению кадастровой стоимости, порядок сбора сведений о значениях ценообразующих факторов и рыночной информации, порядок группировки объектов оценки, порядок расчета кадастровой стоимости объектов оценки.

Согласно данному стандарту определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценке включает в себя следующие мероприятия:

- 1) заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- 2) сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- 3) определение ценообразующих факторов объектов оценки;
- 4) сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
- 5) группировка объектов оценки; сбор рыночной информации; построение модели оценки; анализ качества модели оценки;
- 6) расчет кадастровой стоимости;
- 7) составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки¹.

¹Приказ Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 г. № 508 // Российская газета. – 29.11.2010. – № 250.

Все федеральные стандарты оценки перекликаются друг с другом, в каждом из них есть ссылки на понятия и требования, содержащиеся в одном из других федеральных стандартов.

Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ определяют «правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости, за исключением земельных участков, не предназначенных для градостроительной деятельности, в частности, земель, покрытых поверхностными водными объектами, расположенных за пределами населенных пунктов лесных участков, земель сельскохозяйственных угодий и особо охраняемых природных территорий»¹.

Для построения модели оценки оценщик осуществляет сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах. При этом необходимо в первую очередь использовать информацию по сделкам на аналогичном с оцениваемым объектом сегменте рынка, а также состояния объектов. При этом условия сделок на рынке однородных объектов недвижимости признаются сопоставимыми. При распределении кадастровой стоимости недвижимости между земельным участком, зданиями, сооружениями рекомендуется придерживаться характеристик, которыми описываются земельные участки и здания, сооружения, указанные в Приложении № 1 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке. Для земельного участка сельскохозяйственных угодий и лесных участков это качество почвенного слоя и транспортная доступность, удаленность от рынков сбыта. Для незастроенного земельного, это площадь доступность инженерных сетей, территориальная зона, транспортная доступность.

Что касается срока службы объектов капитального строительства, то для временных зданий и сооружений эон составляет 10 лет, для сооружения, эксплуатируемые в условиях сильноагрессивных сред – 25 лет, для зданий и сооружений массового строительства в обычных условиях эксплуатации – 80 лет, а

¹ Приказ Минэкономразвития Российской Федерации «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» от 7 июня 2016 г. № 358 // Российская газета. – 24.05.2017. – № 138.

для зданий и сооружений с деревянными внешними несущими стенами – 50 лет, для уникальных зданий и сооружений – 100 лет.

В разделе «Обработка информации, содержащейся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке» Методических указаний об оценке указывается на необходимость группировки земельных участков в соответствии с видами использования земельных участков, сгруппированных в 14 основных сегментов (см. Приложение № 2).

Главной проблемой является формирование перечня земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке. В соответствии со статьей 13 Федерального закон «О государственной кадастровой оценке» перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной оценке, формируется органом регистрации, на основании решения о государственной кадастровой оценке. В этот Перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости, обо всех объектах недвижимости, указанных в решении о проведении государственной кадастровой оценки¹.

Для условного объединения нескольких функционально-взаимосвязанных объектов недвижимости в один условно сформированный объект оценки необходимо:

1) провести анализ наличия информации о местоположении земельных участков посредством определения местоположения их границ в принятой системе координат в соответствии с действующим законодательством РФ;

2) провести анализ наличия информации о местоположении и характеристиках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в пределах границ земельного участка, на котором они расположены, а также о местоположении помещений в пределах здания, сооружения (привязка объектов капитального строительства и земельных участков);

¹ Жданова Р.В. Государственная кадастровая оценка земельных участков в новых условиях // Земельные отношения и землеустройство. – 2017. – № 5. – С. 7.

3) анализ дополнительных источников данных, например, информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, адресных планов населенных пунктов, геоинформационных систем, информации фонда данных государственной кадастровой оценки.

Обработка Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке для целей определения кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке государственным бюджетным учреждением. Полученный Перечень преобразуется в формат xls,xlsx и дополняется столбцами «Вид использования объектов недвижимости» и «Источник информации о виде использования объектов недвижимости». Вид использования объекта недвижимости определяется по согласованию с уполномоченным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости, на основе письменного подтверждения указанных органов. Вот в письменном подтверждении видов использования объектов недвижимости и кроется большая проблема. Так как ответственность за неправильность приведенных в Перечне видов использования объектов недвижимости теперь ложится и на уполномоченный орган и на органы местного самоуправления.

Выявленная ошибка в установлении вида использования объектов недвижимости влечет за собой отмену полученных результатов определения кадастровой стоимости из-за использования при расчете недостоверных сведений. Проблема в том, что Перечень формируется органом регистрации прав на основе сведений Единого государственного реестра недвижимости, которые берутся, в основном, из правоустанавливающих документов, выданных собственникам земельных участков органами местного самоуправления. А учитывая, что раньше не было единого классификатора видов использования земельных участков, то на один вид использования земельных участков в разных органах местного самоуправления субъекта РФ в правоустанавливающие документы записывались разные формулировки данного вида использования, зачастую общие, не

позволяющие однозначно установить конкретный вид использования применительно к новому классификатору.

Второй по важности проблемой является разработка в дополнение к новым Методическим указаниям отдельных Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости земельных участков для каждого сегмента использования земельных участков, а также и Специального программного обеспечения по расчету кадастровой стоимости. Это связано, в первую очередь, с тем, что все предыдущие Методики объединены теперь в одни общие Методические указания, а также с тем, что резко возросло количество группировок земельных участков в соответствии с кодами расчета видов использования, для которых определяется кадастровая стоимость – до 244, вместо 60 (ранее)¹.

Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы. Кадастровая стоимость объектов оценки определяется в рамках каждой из групп. Группировка объектов оценки должна ориентироваться на сложившиеся сегменты рынка недвижимости, основные из которых приведены в Приложении № 5 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке. (см. Приложение № 2).

В итоге можно сказать, что действительно существуют проблемы присвоения кодов расчета видов использования, так как отсутствуют правила группировки для неточных видов использования, существуют схожие виды в различных сегментах, отсутствуют правила группировки для множественных видов использования.

Проблемой является необходимость разработки в дополнение к новым Методическим указаниям отдельных подробных Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости земельных участков для каждого сегмента или группе сегментов видов использования земельных участков, а также Специального программного обеспечения по расчету кадастровой стоимости.

¹ Жданова Р.А. Государственная кадастровая оценка земельных участков в новых условиях // Международный хозяйственный журнал. – 2017. – № 5. – С. 4.

Необходимо уточнение методических указаний. До уточнений официальные разъяснения Министерства экономического развития (или) Росреестра. До уточнений необходимо максимальное содействие Минэкономразвития или Росреестра: официальные протоколы и разъяснения, распространение их по всем ГБУ. Это обеспечит и единообразие и защиту новой системы кадастровой оценки.

Таким образом, можно выделить следующие проблемы, влияющие на качество кадастровой оценки.

1. Недостаточность качества исходных данных.
2. Отсутствуют конкретные параметры отбора исполнителей работ.
3. Отсутствуют четкие алгоритмы последовательности для определения достоверных и обоснованных результатов кадастровой оценки.
4. Неудовлетворительны контроль со стороны местных органов власти результатов, а также утверждение неадекватных результатов проведения кадастровой оценки.
5. Расчет налога на земельные участки и иную недвижимость без установления значимости суммы для населения и экономики страны.
6. Неотработанный порядок при нахождении кадастровой стоимости вновь образованных, ранее учтенных и измененных объектов.

1.3 Международный опыт регулирования проведения государственной кадастровой оценки земель

Ни одно государство не может сохранять в пределах своих границ и поддерживать устойчивое социальное и экономическое развитие без четкого государственного регулирования земельных отношений. Необходимость такого регулирования возникает вследствие понимания руководителями стран всего развитого мира значения сельского хозяйства для обеспечения своего населения продуктами

питанбия, а также сохранения качества и количества сельскохозяйственных земель, решения социальные, экологических и экономических проблем¹.

Вообще представления об управлении земельными ресурсами в зарубежных странах формировались постепенно и сложились в 1980-х – конце 1990-х годов, когда происходили изменения в сфере кадастрового учета земель. К числу документов международного значения того времени относятся: Бафертская декларация, Положение о кадастре Международной федерации геодезистов, Богорская декларация о кадастровой реформе².

Согласно новому видению системы управления земельными ресурсами, которое было закреплено в вышеперечисленных документах, под кадастром понималась постоянно обновляемая информационная система с данными о земельных участках, которая содержит информацию о правах на земельный участок. Как правило, кадастр включает в себя геометрические характеристики земельного участка, сведения о его стоимости и размещенной на нем недвижимости. В качестве основных целей ведения кадастра называются взимание налогов и сбор информации для управления земельными ресурсами в данной местности.

Выполнение массовой оценки недвижимости в зарубежных странах осуществляется под контролем государства и при обязательном участии в этом процессе государственных органов. В большинстве государств оценка базируется на анализе статистики цен продаж земельных участков и прочих объектов недвижимости. В кадастре содержится информация об объектах недвижимости, о зданиях и прочем недвижимом имуществе. Наиболее важными в процессе массовой оценки недвижимости являются сбор и обновление содержащихся в реестрах кадастра данных. Новые данные поступают из муниципалитетов,

¹Иванов В.А. Государственное регулирование земельных отношений за рубежом: учебное пособие / под ред. Л.И. Кошкина, М.В. Бархатова. – М.: Триада Плюс, 2001. – С. 35.

²Петров А.В. Земельный кадастр в зарубежных странах / под ред. А.А. Варламова. – М.: ГУЗ, 1996. – С. 14.

государственных органов власти, городских и районных служб, от собственников недвижимого имущества и прочих организаций¹.

В начале XXI века произошел ряд реформ кадастровых систем в различных государствах мира. К проблемам, с которыми столкнулись страны следующие.

1. Нелегальное использование земель наблюдается чаще в сельской местности, чем в городе.

2. Фрагментарная информация в таком случае приводит к неадекватному учёту земель и отсутствию релевантной информации для расчёта налогооблагаемой базы.

3. Отсутствие скоординированности между различными уровнями системы управления земельными ресурсами, противоречия в легальном регулировании, а также отсутствие согласованных систем сбора и обработки информации.

4. Федеративное устройство государства и наличие нескольких уровней управления. В данном контексте поднимаются вопросы разделения полномочий между различными уровнями власти, а также разделение сфер ответственности между различными государственными органами².

На основании анализа мирового опыта можно выделить два основных подхода к проведению массовой оценки земель³.

Первый подход ориентируется на формализацию мнений экспертов (специалистов) о характере зависимости рыночной стоимости объекта от его параметров. В основе данного подхода лежит личное мнение, квалифицированность и опыт оценщика-эксперта. Существуют различные разработки и методики, которые призваны способствовать более точной и объективной работе оценщика,

¹Кислов В.С. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель (зарубежный опыт) / под ред. С.Н. Волкова. – М.: Технология ЦД, 2008. – С. 236.

² Ламерт, Д.А. Системы управления и оценки земельных ресурсов в развитых странах: автореферат дис. ...канд. экон. наук. – М., 2014. – С. 60.

³ Быстров В.А. Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в зарубежных странах: теория, практика и перспектива. – Минск: БГЭУ, 2010. – С. 150.

однако, основным недостатком остается субъективизм оценщика. Другим недостатком является относительная дороговизна, а достоинством – высокая точность и возможность применения в условиях нехватки информации и при оценке уникальных объектов.

Второй подход базируется на использовании современных экономико-математических методов, моделей и алгоритмов. Путем статистической обработки имеющейся информации о параметрах большого числа однородных объектов определяется математическая зависимость стоимости от параметров, которая наилучшим образом соответствует имеющейся информации. Получаемые при этом результаты зависят, в основном, от представленной на обработку информации и в меньшей степени – от выбранных стандартных методов ее обработки, они имеют воспроизводимый, объективный характер и мало зависят от человека, проводящего анализ. Одним из основных преимуществ данного подхода по сравнению с экспертной оценкой является объективность, поскольку здесь нет влияния личных пристрастий и заблуждений эксперта. Другие достоинства – относительная дешевизна, способность быстро оценивать большое число объектов, возможность отслеживать такие нетривиальные факторы как сезонное колебание цен, центры локального влияния и т. д.

Недостатки данного подхода – меньшая точность в условиях нехватки информации, упрощенный подход к оценке, неспособность оценивать уникальные объекты, сложность построения модели. Но эти минусы исчезают при необходимости провести действительно массовую оценку.

Наибольшее распространение в зарубежной практике имеют методики, основанные на втором подходе, поскольку при прочих равных условиях результат, полученный с использованием статистических методов, обладает более высокой степенью надежности по сравнению с результатом, полученным путем проведения экспертного анализа.

Методика определения оценочной стоимости за рубежом базируется либо на сравнении продаж, то есть изучении цен рыночных сделок с объектами недви-

жимости (Австралия, Швеция), либо капитализации дохода от потенциального наилучшего и самого выгодного использования недвижимого имущества (некоторые кантоны Швейцарии, отдельные объекты недвижимости в Дании и Швеции), либо затратном методе, то есть расчете расходов, которые потребовались бы на полное восстановление данного объекта недвижимости (Индонезия, Япония и Южная Корея – для зданий), либо на сочетании всех трех перечисленных методов (США, Канада, Нидерланды). Практика применения того или иного метода оценки зависит от степени развитости рынка тех или иных объектов недвижимости¹.

Зарубежный опыт свидетельствует о том, что там, где интегрированы земельно-кадастровые, регистрационные и оценочные функции в рамках одного государственного органа управления, достигается значительный социально-экономический эффект. Это конкретнее видно, если объединить основные характеристики определения и оспаривания кадастровой стоимости на примере разных стран (см. Приложение 3).

Так, в Швеции, используется метод стоимости воспроизведения аналогичного объекта при существующих рыночных ценах на строительство на данной территории. В Дании подобный метод применяется в качестве справочного для корректировки и сравнения с методом оценки, основанном на цене продажи объекта недвижимости².

В Австралии, подход с точки зрения доходности на единицу площади объекта, используется для оценки недвижимого имущества в добывающей промышленности. Годовая рентная стоимость недвижимости используется во Франции, где строения, относящиеся к жилому фонду, облагаются налогом отдельно от коммерческих и промышленных объектов.

¹ Ламерт Д.А. Системы управления и оценки земельных ресурсов в развитых странах: автореферат дис. ...канд. экон. наук. – М., 2014. – С. 60.

² Медведева О.В. Налогообложение в Швеции // Финансовая газета. Региональный выпуск. – 2010. – № 16. – С. 45.

При этом вся совокупность жилого фонда разбита на восемь групп, к каждой из которых применяется собственная стоимость единицы площади объекта, рассчитанная на основе годовой рентной стоимости в базовом году, увеличенная на ежегодно устанавливаемый коэффициент пересчета. Земля, на которой расположены объекты жилого фонда, разбита на двенадцать групп, при аналогичном подходе к определению стоимости единицы ее площади. Для оценки стоимости коммерческих зданий и сооружений используется либо годовая рентная стоимость в базовом году, либо текущая годовая рентная стоимость. В некоторых случаях используется стоимость продажи аналогичных объектов недвижимости. Лишь для промышленных объектов недвижимости используется метод стоимости воспроизведения аналогичного объекта¹.

Коснемся сравнения одного из пунктов сравнения, а именно объекта оценки и особенностей определения кадастровой стоимости представленных в Приложении 1. Так, кадастровая система Германии состоит из двух частей: поземельной книги и кадастра, которые тесно взаимосвязаны. Поземельная книга в Германии содержит описание правовых условий законного владения земельными участками. К этой информации относятся данные о владельцах, их правах, обременениях и лицах, имеющих претензии.

Кадастр недвижимости содержит полную информацию о недвижимости на всей территории. Данные кадастра недвижимости являются основой для земельных информационных систем. Кадастр недвижимости состоит из трех частей: книги кадастра (описательной части), кадастровой карты (графического отображения земельных участков) и результатов геодезических вычислений².

Ведение земельного кадастра и регистрации прав в Дании рассредоточены между различными министерствами и ведомствами. Вопросы землеустройства и

¹Иванов В.А. Земельный кадастр в зарубежных странах / под ред. А.А. Варламова. – М.: ГУЗ, 1996. – С. 14

² Кузнецов А.В. Немецкий опыт регистрации прав на земельные участки и возможность его использования в России // Государство и право. – 1999. – № 12. – С. 30.

кадастра ведет Национальная служба геодезии и кадастра, которая подотчетна Министерству жилищного строительства.

Дания имеет три реестра недвижимости: кадастровый, в котором фиксируются уникальные обозначения земельных участков, – является основным реестром недвижимости; земельный, который содержит юридические сведения о земельном участке; муниципальный реестр недвижимой собственности содержит данные об оценке земель и строений. Основная функция кадастровой системы – это определение каждого земельного участка в соответствии с действительным использованием, то есть в основе лежит рыночная цена.

Для ведения земельно-кадастровых работ во Франции действует Генеральная дирекция налоговых служб, налоговых и земельных операций, расположенная в Париже, а в каждом департаменте имеются отдельные дирекции налоговых служб. Функции кадастра во Франции – определение местоположения и идентификация земельных участков; описание их границ, типа выращиваемых культур, характеристика строений, расчет базы для налогообложения земельных участков и строений; обновление кадастрового плана и сопутствующей текстовой информации.

Основным отличием австралийской кадастровой системы от европейских систем является то, что Австралийская система базируется на кадастровых съемках отдельных земельных участков для индивидуальных собственников. Хотя кадастровые системы всех штатов очень похожи, в каждом штате имеются свои специфические отличия. В каждом штате принят один или несколько законов, которые поддерживают кадастровую систему.

При создании кадастровой системы в границах целого штата все отдельные земельные участки должны быть объединены вместе, чтобы сформировать единое целое. То есть, система развивается по принципу «от частей к целому», в отличие от обычной практики «от целого к частям». Ведение кадастра недвижимости в Австралии осуществляется кадастровыми управлениями в каждом штате. При

этом существует государственный кадастровый орган, осуществляющий ведение единой системы кадастра¹.

Для Швеции характерно тяготение к созданию единого, построенного на основе точных крупномасштабных топографических карт, многоцелевого кадастра с централизованным реестром собственности, созданным преимущественно по немецкому образцу. Реестры собственности содержатся центральными государственными офисами, тогда как картографирование участков недвижимости ведется на уровне провинций. Системы кадастра являются государственными, и их разработку и внедрение финансирует правительство².

Несмотря на различия кадастровых информационных систем, в том числе содержащихся в них данных, они используются с целью налогообложения, а также для информационного обеспечения органов управления необходимой информацией. Кадастр вышеперечисленных стран решает Факультет геоинформационных технологий и кадастра задачи, связанные с учетом земель, идентификацией земельных участков, установлением землевладельцев или землепользователей, регистрацией земельных участков и недвижимого имущества, созданием кадастровых карт³.

Полная информация о земле дает возможность разработки и реализации земельной политики, создает необходимые предпосылки для участия в мировой системе разделения производственных, сервисных и других сфер. Требуется бережное и правильное использование земли, и как следствие появилась необходимость управления земельными ресурсами и проведения единой земельной политики не только в пределах одной страны, но и в рамках различных союзов государств, на территориях охватывающих природные комплексы.

¹Кулаков Т.А. Земельный кадастр стран Западной Европы, США, и Канады: обзорная информация. – М.: ВНИИТЭИ Агропром, 2010. – С.22.

² Иваненко Д.Е. Определение кадастровой стоимости недвижимости для государственных целей: мировая практика // Известия высших учебных заведений. – 2013. – № 1. – С.57.

³ Вараскин Г.С. История развития и современное состояние кадастра недвижимости за рубежом // Вестник КрасГАУ. – 2012. – № 10. – С.158.

Под эгидой Организации Объединенных Наций (ООН) действует Европейская экономическая комиссия, которая была первой международной организацией, в комплексе рассмотревшей вопросы управления земельными ресурсами в Европе. При участии Комитета по населенным пунктам европейской рабочей комиссией ООН для координации земельных дел была создана рабочая группа по управлению земельными ресурсами¹.

Для развития международного сотрудничества в профессиональной сфере земельные службы разных государств имеют в своей структуре международные департаменты, главными задачами которых является экспорт национальных землеустроительных кадастровых информационных технологий, участие в совместных международных программах и проектах, связанных с использованием и охраной земель, созданием земельных кадастровых и регистрационных систем.²

Не смотря на различия кадастровых информационных систем, в том числе содержащихся в них данных, они используются с целью налогообложения, также для информационного обеспечения органов управления необходимой информацией. Кадастр вышеперечисленных стран решает задачи, связанные с учетом земель, идентификацией земельных участков, установление землевладельцев или землепользователей, регистрацией земельных участков недвижимого имущества, созданием кадастровых карт.

Во всех развитых странах существует системы кадастрового учета недвижимости, там регулярно проводится кадастровая оценка земель. Имеются некоторые различия в целях проведения оценки, но преимущественно целью является определение налоговой базы и ведение государственного реестра недвижимости.

¹Махмудов Л.В. Система кадастра недвижимости Испании // Кадастровый вестник. – 2011. – № 4. – С. 21.

² Филиппова А.П. Зарубежный опыт функционирования кадастровых информационных систем – Земельный вестник России. – 2010. – № 1. – С.10–13.

2 ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

2.1 Полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации и бюджетных учреждений при проведении государственной кадастровой оценке земель

Кадастровая оценка начинается с принятия решения о ее проведении. Такое решение принимается уполномоченным органом государственной власти. Применительно к Челябинской области, решение о проведении государственной кадастровой оценки принимается Министерством имущества и природных ресурсов Челябинской области.

Министерство имуществ и природных ресурсов Челябинской области имеет достаточно широкий круг полномочий в сфере кадастровой оценки, который регламентируется Постановлением губернатора Челябинской области «Об утвер-

ждении Положения, структуры и штатной численности Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области» от 10 декабря 2014 года № 233¹:

- 1) наделение полномочиями бюджетных учреждений;
- 2) информирование о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки, а также о приеме бюджетным учреждением деклараций о характеристиках объектов недвижимости;
- 3) направление перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в бюджетное учреждение;
- 4) размещение результатов обработки перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;
- 5) обеспечение информирования о размещении промежуточных отчетных документов, а также о порядке и сроках представления замечаний к промежуточным отчетным документам;
- 6) утверждение результатов определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости;
- 7) обеспечение официального опубликования акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости и информирования о его принятии;
- 8) направление копии акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (включая сведения о датах его опубликования и вступления в силу), а также экземпляра отчета об итогах государственной кадастровой оценки, составленного на электронном носителе в форме электронного документа, в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав;

¹Постановление губернатора Челябинской области «Об утверждении Положения, структуры и штатной численности Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области» от 10 декабря 2014 г. № 233 // Южноуральская панорама. – 2014. – № 206 (спецвыпуск № 62).

9) внесение изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости в случае получения сведений о кадастровой стоимости, определенной в порядке, предусмотренном статьей 20 или 21 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», а также направление сведений о такой кадастровой стоимости в орган регистрации прав;

10) принятие решения о проведении внеочередной государственной кадастровой оценки в случае снижения индекса рынка недвижимости в Челябинской области на тридцать и более процентов со дня проведения последней государственной кадастровой оценки, а также в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости в отношении тридцати и более процентов объектов недвижимости, которые расположены на территории Челябинской области и сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Согласно Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» в процесс проведения государственной кадастровой оценки был введен новый исполнитель – бюджетное учреждение.

Ранее определение кадастровой стоимости осуществляли частные компании, с использованием разных методик кадастровой оценки, что приводило к разнице в стоимости рядом расположенных объектов недвижимости. Поэтому было принято решение о создании бюджетных учреждений, которые будут определять кадастровую стоимость объектов недвижимости на территории субъектов Российской Федерации.

Как указано выше, уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации наделяет выбранное бюджетное учреждение полномочиями в сфере проведения государственной кадастровой оценки:

- 1) определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый

государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки;

3) предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;

4) рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

5) сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения и др.

В соответствии с федеральным законом губернатор Челябинской области Борис Дубровский принял решение о создании областного государственного бюджетного учреждения «Государственная кадастровая оценка по Челябинской области»¹.

В настоящее время Министерство имущества и природных ресурсов проводит необходимые мероприятия по регистрации нового учреждения. Федеральное законодательство строго регламентирует работу государственных оценщиков, повышены требования к уровню их образования и опыту. В первую очередь учреждению предстоит оценить земли сельскохозяйственного назначения, промышленности и водного фонда. У них как раз закончится пятилетний период переоценки.

Во исполнение приказа Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков категорий «Земли сельскохозяйственного назначения», «Земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,

¹Распоряжение Правительства Челябинской области «О создании областного государственного бюджетного учреждения «Государственная кадастровая оценка по Челябинской области»» от 20 июля 2017 г. № 441-рп // Южноуральская панорама. – 2017. – № 156.

информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения», «Земли водного фонда» на территории Челябинской области» в 2019 году на территории Челябинской области, будет проведена государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, а также земель водного фонда.

До конца 2018 года учреждение будет заниматься подготовкой, сбором и систематизацией информации об объектах недвижимости на территории области. Решение об актуализации кадастровой стоимости министерство примет после окончания этого этапа.

В связи с изменениями в сфере налогообложения, кадастровая стоимость выступает в качестве налогооблагаемой базы. Поэтому величина кадастровой стоимости вызывает все больший интерес со стороны не только собственников объектов недвижимости, но и со стороны государства.

Для того, чтобы каждое заинтересованное лицо могло получить разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» определяется порядок предоставления таких разъяснений, а так же форма обращения о предоставлении разъяснений.

Обращение в обязательном порядке должно содержать: фамилию, имя и отчество, адрес места жительства физического лица, полное наименование, местонахождение юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение о предоставлении разъяснений, кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости.

Порядок рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений устанавливается в соответствие с Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких

разъяснений». В случае, если обращение не соответствует требованиям, бюджетное учреждение не рассматривает такое обращение и направляет мотивированный отказ в адрес заявителя. В случае необходимости получения дополнительной информации об объекте недвижимости бюджетное учреждение направляет запрос в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также в подведомственные им организации.

Срок рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений составляет тридцать дней с момента поступления в бюджетное учреждение. По истечении тридцати дней бюджетное учреждение обязано направить ответ на обращение о предоставлении разъяснений в адрес заявителя, указанный в обращении. В случае если в обращении указана форма получения информации, ответ на обращение заявитель получает в соответствии с требованиями. При предоставлении документов непосредственно заявителю бюджетное учреждение в день подписания разъяснений или письма с мотивированным отказом сообщает заявителю о готовности документов к выдаче по телефону или электронной почте, в случае если данные о них указаны в обращении о предоставлении разъяснений.

К существенным изменениям при проведении государственной кадастровой оценки по новым правилам можно отнести возможность подачи декларации для уточнения характеристики объекта недвижимости.

Министерство имущества и природных ресурсов Челябинской области разместило на своем официальном сайте извещение о проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, а также земель водного фонда на территории Челябинской области. В рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки в целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, областное государственное бюд-

жетное учреждение «Государственная кадастровая оценка по Челябинской области» (далее – ОГБУ «ГосКадОценка по Челябинской области») осуществляет прием деклараций о характеристиках объектов недвижимости от правообладателей соответствующих объектов недвижимости.

Приказом Минэкономразвития России утвержден Порядок рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости и Форма декларации о характеристиках объекта недвижимости.

Декларация может быть подана представителем заявителя. При этом к такой декларации должны быть приложены доверенность или иной подтверждающий полномочия представителя заявителя документ, удостоверенные в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае, если декларация подана не собственником, в течение пяти рабочих дней бюджетное учреждение уведомляет собственника о факте подачи декларации.

При необходимости получения дополнительной информации об объекте недвижимости бюджетное учреждение направляет запрос в уполномоченные органы государственной власти, использует общедоступную информацию, размещенную на официальных сайтах.

В случае выявления несоответствия информации предоставленной в декларации и имеющейся в бюджетном учреждении, заявителю направляется уведомление о несоответствии с указанием источника информации, из которого получены данные. Такая декларация бюджетным учреждением не учитывается.

В случае подтверждения бюджетным учреждением достоверности информации, предоставленной в декларации заявителю направляется уведомление о том, что декларация учтена. Срок рассмотрения декларации составляем 20 рабочих дней с момента ее регистрации.

Одним из полномочий Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области является предоставление перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в бюджетное учреждение. На территории Челябинской области формирование такого перечня объектов недви-

жимости осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (Управление Росреестра по Челябинской области).

Управление Росреестра по Челябинской области имеет помимо формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке еще ряд полномочий:

-формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

-определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик в соответствии с Приказом «О наделении Федерального Государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 12 мая 2015 г. № П/210 полномочиями по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик»¹;

1) - создание комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости;

2) - обеспечение сбора исходных данных, результатов проведения государственной кадастровой оценки, а также проведения мониторинга рынка недвижимости в целях ведения фонда данных государственной кадастровой оценки;

¹Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «О наделении Федерального Государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» полномочиями по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик» от 12 мая 2015 г. № П/210 // Российская газета. – 12.06.2015. – № 79.

3) - ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно Федеральному закону «О государственной кадастровой оценке» в состав комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в обязательном порядке входят исключительно представители органов власти, а участие представителей предпринимательского общества, саморегулируемых организаций не является обязательным. В большинстве своем, члены комиссий не будут обладать необходимыми навыками и опытом, а, следовательно, не смогут провести качественную проверку отчетов об оценке. Такая ситуация приведет к увеличению обращений в суды для оспаривания результатов кадастровой оценки и перегруженности судебных инстанций.

2.2 Процедуры, входящие в государственную кадастровую оценку земель. Формирование фонда данных государственной кадастровой оценки земель

В соответствии с положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под «государственной кадастровой оценкой» понимается совокупность действий, начиная с принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки и заканчивая внесением результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Следует отметить, что согласно статье 24 Закона о ГКО устанавливается переходный период его применения с 1 января 2017 г. до 1 января 2020 г. В течение переходного периода такая оценка может проводиться в соответствии с Законом о ГКО или Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом особенностей, предусмотренных федеральными законами. Оспаривание кадастровой стоимости будет производиться по нормам того закона, по которому была установлена кадастровая стоимость.

Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения - не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет, исключение составляет внеочередная государственная кадастровая оценка. Указанные сроки определяются со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости до дня принятия акта об утверждении последующих результатов определения кадастровой стоимости. Решение о проведении государственной кадастровой оценке принимает уполномоченный орган субъекта РФ.

В течение тридцати дней со дня принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки уполномоченный орган субъекта Российской Федерации размещает извещения на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»; публикует извещения в печатном средстве массовой информации, размещает на своих информационных щитах; на-

правляет копии решения в орган регистрации прав для его размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки, а также в органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, для размещения извещения на информационных щитах указанных органов.

В Челябинской области решение о проведении государственной кадастровой оценки принимает Министерство имущества и природных ресурсов по Челябинской области¹. Государственная кадастровая оценка земель может быть проведена как для всех, так и для отдельных категорий земель при условии соблюдения периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

В Челябинской области, в соответствии с Приказом Министерства имущества и природных ресурсов принято решение в 2019 году провести государственную кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, а также земель водного фонда, расположенных на территории Челябинской области².

Результаты последней государственной кадастровой оценки: земель водного фонда утверждены Приказом Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области от 22 февраля 2013; земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для

¹Постановление губернатора Челябинской области «Об утверждении Положения, структуры и штатной численности Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области» от 10 декабря 2014 г. № 233 // Южноуральская панорама. – 2014. – № 206 (спецвыпуск № 62).

² Приказ Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков категорий «Земли сельскохозяйственного назначения», «Земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения», «Земли водного фонда» на территории Челябинской области» от 3 марта 2017 г. № 208-П // Южноуральская панорама. – 2017. – № 92.

обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земельного специального назначения¹.

Решение о принятии внеочередной государственной кадастровой оценки может быть принято, в случае если:

1) - индекс рынка недвижимости в субъекте Российской Федерации будет ниже на тридцать процентов включительно со дня проведения последней государственной кадастровой оценки;

2) - процент объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в отношении которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости с целью установления ее равной рыночной, более тридцати включительно.

Внеочередная кадастровая оценка в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости в отношении тридцати и более процентов объектов недвижимости проводится в соответствии с требованиями методических указаний о проведении кадастровой оценки; в случае снижения индекса рынка недвижимости проводится путем корректировки кадастровой стоимости объектов недвижимости на индекс рынка недвижимости.

Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, является одним из этапов подготовки к проведению государственной кадастровой оценки.

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки осуществляется до 1 января года определения кадастровой стоимости.

Министерство имущества и природных ресурсов Челябинской области, выступая в роли заказчика, направляет запрос на формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в Управление

¹ Сайт Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области. [Электронный ресурс] URL: <http://imchel.ru/kadastr/results/> (дата обращения 04.12.2017.).

Росреестра по Челябинской области, содержащий в обязательном порядке копию решения о проведении государственной кадастровой оценки. В случае проведения внеочередной государственной кадастровой оценки к запросу требуется прилагать основания для ее проведения.

Перечень состоит из двух частей: графическая и текстовая. Графическая часть содержит информацию о границах кадастровых кварталов, населенных пунктов, муниципальных образований, земельных участков, включая сведения о кадастровых номерах земельных участков, о контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках, о границах зон с особыми условиями использования территорий, о береговых линиях. Текстовая часть перечня земельных участков должна содержать: вид объекта недвижимости, кадастровый номер и дату его присвоения,писание местоположения, площадь, кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости, номер кадастрового квартала, в котором находится объект недвижимости¹.

А течение тридцати рабочих дней после регистрации запроса Росреестр размещает перечень объектов недвижимости в фонде данных государственной кадастровой оценки. В случае если запрос составлен в нарушение требований и (или) решение о проведении государственной кадастровой оценки не содержит всех необходимых сведений, орган регистрации прав в течение семи рабочих дней направляет в адрес Министерства имущества и природных ресурсов уведомление о невозможности формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

После опубликования перечня объектов недвижимости в фонде данных государственной кадастровой оценки Министерство имущества и природных ресур-

¹ Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию» от 20 февраля 2017 г. №74 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2017 – № 34. – Ст. 1815.

сов Челябинской области в течение трех рабочих дней направляет перечень в бюджетное учреждение.

Сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, бюджетное учреждение осуществляет в соответствии с методическими указаниями.

На официальном сайте Министерства имущества и природных ресурсов размещается извещение о проведении государственной кадастровой оценки, а также о том, что правообладатели земель вправе предоставить декларацию о характеристиках объекта. Декларация подается в ГБУ «ГосКадОценка по Челябинской области» для проверки достоверности указанных в ней сведений. В случае если сведения, указанные в декларации подтверждены информацией из иных источников, такая декларация учитывается бюджетным учреждением. В случае если достоверность информации не подтверждена, то и сведения из декларации не учитываются. После проверки в адрес заявителя направляется уведомление об учете информации, содержащейся в декларации, или об отказе в учете такой информации с обоснованием отказа в ее учете по каждой неучтенной характеристике объекта недвижимости¹.

В перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости (за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки на иную дату) обо всех объектах недвижимости, указанных в решении о проведении государственной кадастровой оценки.

Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости.

Уполномоченный орган государственной власти РФ, в Челябинской области Министерство имущества и природных ресурсов, является заказчиком работ по

¹Сайт Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области. [Электронный ресурс] URL: <http://imchel.ru/kadastr/results/> (дата обращения 04.12.2017.).

определению кадастровой стоимости, а ГБУ «ГосКадОценка по Челябинской области» исполнителем. Определение кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с методическими указаниями.

После обработки предоставленного перечня объектов недвижимости бюджетное учреждение направляет запрос о предоставлении недостающей информации в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации. В течение двадцати рабочих дней федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации обязаны предоставить имеющуюся информацию, либо направить уведомление об отсутствии сведений об объектах недвижимости.

Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости.

При применении методов массовой оценки объекты недвижимости группируются по схожим характеристикам. Оценка может осуществляться с помощью сравнительно и (или) затратного и (или) доходного подходов. Подход выбирается исходя из предоставленной информации, ее достоверности, а также в зависимости от особенностей видов разрешенного использования и назначения объекта недвижимости.

По итогам определения кадастровой стоимости, бюджетное учреждение составляет проект отчета об оценке в соответствии с требованиями к отчету в форме электронного документа. Проект отчета должен содержать: информацию об объектах в соответствие с перечнем; информацию об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости или ее недостаточности. В течение трех рабочих дней бюджетное учреждение публикует их на своем офици-

альном сайте в сети «Интернет», а также направляет в форме электронного документа в Росреестр по электронной почте.

Проверку промежуточных отчетных документов осуществляет Росреестр в течение десяти рабочих дней с момента их получения. Затем в течение трех дней с момента окончания проверки отчетных документов на соответствие требованиям направляет в адрес бюджетного учреждения:

- 1) - уведомление о соответствии требованиям;
- 2) - уведомление о несоответствии требованиям, с указанием тех пунктов, которым не соответствуют промежуточные документы (предписание об устранении выявленных несоответствий).

В течение семи рабочих дней с момента получения уведомления бюджетное учреждение устраняет выявленные несоответствия и направляет исправленные промежуточные документы для повторной проверки.

В течение трех дней с момента окончания повторной проверки орган регистрации прав размещает информацию, содержащуюся в отчет об определении кадастровой стоимости, в фонде данных государственной кадастровой оценки, и также сообщает информацию о месте размещения документов на официальном сайте бюджетного учреждения для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости. Росреестр обязан не позднее дня начала прием замечаний разместить в фонде данных государственной кадастровой оценки порядок и сроки представления замечаний.

Порядок и сроки представления замечаний определяются уполномоченным органом субъекта РФ и размещаются путем: опубликования на официальном сайте, в печатном СМИ, на информационных щитах, направления информации в органы местного самоуправления муниципальных образований и размещения на их информационных щитах. Замечания представляются в бюджетное учреждение или в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг, оформленные в соответствии с требованиями. При представлении замечания к нему могут быть приложены документы, подтверждающие допущен-

ные ошибки при определении кадастровой стоимости, а также декларация о характеристиках объекта недвижимости.

В случае необходимости, при рассмотрении замечания, бюджетное учреждение направляет запрос о предоставлении недостающей информации в федеральные органы государственной власти и подведомственные им организации, которые обязаны предоставить имеющуюся информацию в течении пяти рабочих дней, или уведомить об отсутствии таких сведений об объекте недвижимости. В случае несоответствия замечаний требованиям такое замечание не подлежит рассмотрению.

После рассмотрения замечаний бюджетным учреждением осуществляется перерасчет кадастровой стоимости объекта недвижимости, а так же по решению бюджетного учреждения может быть осуществлен перерасчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых не представлялись замечаний.

В течение периода рассмотрения промежуточных документов бюджетное учреждение не реже одного раза в пять дней обновляет данные на своем официальном сайте в сети «Интернет» о произведенном перерасчете кадастровой стоимости с указанием учтенных замечаний, а также размещаются неучтенные замечания с обязательным обоснованием отказа в их учете.

Бюджетное учреждение в течение десяти дней с момента окончания рассмотрения замечаний составляет отчет, включающий в себя: справку обо всех представленных замечаниях с обоснованием учета или отказа в их учете; справку об исправлении несоответствий требованиям к отчету. Затем в течении трех дней с даты составления отчета бюджетное учреждение направляет его в Росреестр.

Росреестр в свою очередь осуществляет очередную проверку отчета на соответствие требованиям и направляет:

1. В случае отсутствия ошибок уведомление о соответствии. После получения уведомления от Росреестра о соответствии отчета предъявляемым требованиям бюджетное учреждение направляет в адрес уполномоченной органа власти

субъекта РФ три экземпляра отчета на электронном носителе и один в бумажном виде.

2. В случае выявления допущенных ошибок Росреестр направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган предписание об устранении несоответствий, с указанием полного перечня нарушений.

В новом законодательстве о государственной кадастровой оценке отдельным пунктом выделяется определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Определение кадастровой стоимости в таком случае осуществляется также бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями.

При определении кадастровой стоимости таких объектов недвижимости существуют некоторые особенности: датой определения кадастровой стоимости является день, по состоянию на который осуществлено внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости.

Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Результаты определения кадастровой стоимости утверждаются уполномоченным органом субъекта РФ путем принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости в течение 20 рабочих дней с момента получения отчета о проведении государственной кадастровой оценки.

Акт об утверждении в обязательном порядке официально публикуется в течение 30 рабочих дней со дня принятия акта об утверждении, а также направляется в орган регистрации прав для размещения на информационных щитах органа регистрации и в фонде данных государственной кадастровой оценки. Вступает в

силу акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости с 1 января года следующим на годом проведения государственной кадастровой оценки, но не ранее чем по истечении тридцати дней после его официального опубликования.

В случае получения сведений об изменении кадастровой стоимости в связи с устранением допущенных бюджетным учреждением технических или методологических ошибок, уполномоченный орган субъекта РФ вносит изменения в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости в течение двадцати дней с момента получения информации. Затем в течение трех дней направляет сведения об изменении кадастровой стоимости в орган регистрации прав для внесения сведений в единый государственный реестр недвижимости.

На каждом этапе проведения государственной кадастровой оценки формируемые документы передаются органу регистрации прав для размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки. Фонд данных ведется органом регистрации прав в электронном виде, с использованием автоматизированной информационной системы Фонда данных.

При предоставлении отчета в фонд данных государственной кадастровой оценки Росреестр проводит проверку и анализ соответствия сведений требованиям к отчету. Отчет должен соответствовать определенным критериям:

- 1) соответствие форме проекта отчета об определении кадастровой стоимости;
- 2) возможность просмотра, извлечения и копирования электронных файлов в составе проекта отчета;
- 3) соответствие количества объектов оценки в XML-файлах и объектов недвижимости включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

В случае нарушения одного из требований к проекту отчета об определении кадастровой стоимости такой проект не подлежит включению в фонд данных государственной кадастровой оценки.

Фонд данных государственной кадастровой оценки включает в себя сведения: необходимые при определении кадастровой стоимости, формируемые в процессе определения, а также сведения о порядке и основаниях определения кадастровой стоимости, и сведения, полученные при проведении мониторинга рынка.

Требования по включению тех или иных сведений и материалов в фонд данных государственной кадастровой оценки определяет уполномоченный федеральный орган – Министерство экономического развития РФ.

Мониторинг рынка недвижимости осуществляет Росреестр. При мониторинге рынка недвижимости осуществляется сбор информации о ценах сделок на основании которых зарегистрировано право собственности на объект недвижимости, данных полученных бюджетным учреждением в ходе сбора обработки и систематизации информации необходимой для определения кадастровой стоимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения.

Вся информация, содержащаяся в фонде данных государственной кадастровой оценки, является общедоступной, за исключением тех данных, к которым доступ закрыт в соответствие с федеральными законами.

Для того чтобы получить требуемую информацию необходимо обратиться к автоматизированной информационной системе Фонда данных, размещенной на официальном сайте Росреестра.

2.3 Федеральный государственный надзор за проведением государственной кадастровой оценки земель и ответственность за деятельность, связанную с определением кадастровой стоимости

Полномочия по осуществлению федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки преданы органу регистрации прав Постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении

Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки».

Федеральный государственный надзор за проведением государственной кадастровой оценки, а также за установленной периодичностью проведения государственной кадастровой оценки подразумевает под собой: предупреждение, выявление, пресечение нарушений порядка проведения государственной кадастровой оценки (далее - порядок проведения государственной кадастровой оценки), в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке, путем проведения проверок, принятие предусмотренных мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений. Орган регистрации прав имеет право запрашивать и получать документы и материалы необходимые для проведения проверки, выдавать обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений, и др.

Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии разрабатывается административный регламент, включающий в себя описание порядка, сроков и последовательности процедур проверки. Утверждается такой регламент Министерством экономического развития РФ.

Плановые и внеплановые проверки проводятся на основании приказов руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Плановые проверки проводятся в соответствии с ежегодным планом проведения таких проверок, не чаще одного раза в три года. План проведения проверок составляется органом регистрации прав и направляется в прокуратуру для проверки на отсутствие нарушений. В случае выявления несоответствий орган регистрации прав выполняет корректировку плана проверок и размещает на своем официальном сайте. А также в бумажном варианте направляется в Прокуратуру. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии обязана не позднее, чем за три рабочих дня предупредить о проведении плановой

проверки путем направления в адрес бюджетного учреждения копию приказа руководителя органа регистрации прав.

Внеплановые проверки проводятся в случаях:

- 1) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;
- 2) мотивированное представление должностного лица;
- 3) приказ (распоряжения) руководителя органа государственного контроля (надзора), изданный в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

При проведении плановых и внеплановых проверок используют следующие критерии: соответствие перечня мероприятий по определению кадастровой стоимости требованиям методических указаний; наличие информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в установленном порядке; наличие информации об изменении содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости сведений об объектах недвижимости¹.

Новым законодательством также были внесены изменения в механизм сопоставления результатов кадастровой оценки.

Оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости существует только два:

- 1) недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

¹Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки» от 04 мая 2017 г. № 523 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2017 – № 20. – Ст. 2911.

2) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Физическое или юридическое лицо имеет право обратиться в бюджетное учреждение за разъяснениями, связанными с определением кадастровой стоимости. Обращение в обязательном порядке должно содержать фамилию, имя, отчество, контактный номер телефона, адрес электронной почты лица, обратившегося за разъяснениями, а также кадастровый номер или адрес объекта недвижимости. В случае несоответствия обращения требованиям указанным выше такое обращение не подлежит рассмотрению, и в течение десяти дней возвращается письмом заявителю.

Если обращение соответствует требованиям, то в течение 30 дней бюджетное учреждение предоставляет разъяснение в адрес лица, обратившегося за разъяснениями.

При рассмотрении обращений за разъяснениями могут быть выявлены ошибки, допущенные при проведении государственной кадастровой оценки, которые подлежат исправлению. Ошибки могут быть четырех видов: единичная техническая, системная техническая, единичная методологическая, системная методологическая. По решению бюджетного учреждения в случае исправления ошибок происходит изменение кадастровой стоимости исключительно в сторону понижения. Такое решение бюджетного учреждения может быть оспорено в суде.

Физические и юридические лица также могут подать в бюджетное учреждение обращение об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. Обращение должно содержать: фамилию, имя отчества (для физического лица), полное наименование (для юридического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, суть обращения, информацию о необходимости представления разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости. К обращению должны прилагаться документы, подтверждающие допущение ошибки, а также может быть приложена декларация о характеристиках

объекта недвижимости. После рассмотрения обращения могут быть приняты два решения: решение о перерасчете кадастровой стоимости, и решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости в случае отсутствия ошибок. Решение о перерасчете принимается в случае выявления ошибок при проведении кадастровой оценки. Бюджетное учреждение исправляет ошибку в течение шестидесяти дней с момента получения обращения, а затем в течение трех дней направляет информацию об изменении кадастровой стоимости и допущенных ошибках в уполномоченный орган субъекта РФ для внесения изменений в акт от утверждения результатов проведения государственной кадастровой оценки и в орган регистрации прав для внесения в фонд данных государственной кадастровой оценки. Решение, принятое бюджетным учреждением о перерасчете кадастровой стоимости может быть обжаловано в суде.

В случае если допущенные ошибки при проведении государственной кадастровой оценки влияют на кадастровую стоимость других объектов недвижимости, бюджетным учреждением может быть принято решение о перерасчете кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Оспаривание кадастровой стоимости происходит в комиссии, при условии ее создания, или в суде. Для физических лиц в случае судебного рассмотрения спора предварительного обращения в комиссию не требуется. При этом рассмотрение в комиссии имеет ряд преимуществ перед судебным:

- 1) быстрое рассмотрение спора (в течение месяца);
- 2) отсутствие судебных расходов, в том числе, необходимости уплачивать госпошлину (300 руб. для физических лиц, 2 тыс. руб. для организаций);
- 3) возможность оспорить решение комиссии, если оно не устроит заявителя, в судебном порядке.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость.

Комиссия может принять два решения:

- 1) решение об определении кадастровой стоимости в размере рыночной;
- 2) решение об отклонении заявления об оспаривании, с обоснованием такого решения.

После принятия решения об отклонении заявления комиссия в течение пяти рабочих дней направляет копию решения в орган регистрации прав. В случае принятия решения об определении кадастровой стоимости объекта равной его рыночной стоимости прилагает к копии решения отчет об оценке рыночной стоимости.

В случае если физическое или юридическое лицо понесло убытки, вследствие допущенной ошибки бюджетным учреждением при поведении государственной кадастровой оценки, они возмещаются в полном объеме за счет бюджетного учреждения.

Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность по обязательствам бюджетного учреждения, связанным с возмещением убытков, причиненных в результате нарушений, допущенных бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости, при недостаточности имущества бюджетного учреждения в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

Изменения, внесенные в законодательство о государственной кадастровой оценке о том, что в случае оспаривания кадастровой стоимости суд принимает решение об установлении кадастровой стоимости в размере ее рыночной привели к изменению законодательства в области оценочной деятельности в целом.

Изменениями в федеральный закон об оценочной деятельности обусловлено заключение в введении квалификационного экзамена для всех оценщиков. Введение квалификационного экзамена для оценщиков, сроки проведения первоначального и повторного экзамена, закрытость базы вопросов привело к возмущению со стороны оценочного сообщества.

Профессиональное сообщество оценщиков направило коллективное обращение в Генеральную прокуратуру РФ с просьбой провести исследование внесенных изменений на наличие коррупциогенных положений. Был получен ответ от генеральной прокуратуры о выявлении таких положений.

После чего 21 сентября 2017 года состоялось заседание Рабочей группы Государственной Думы на тему «Совершенствование законодательства в сфере кадастровой оценки, имущественных налогов и оценочной деятельности» во время проведения которого представитель Генеральной Прокуратуры довел до сведения участников мероприятия, что еще 24 августа 2017 года Генеральная Прокуратура направила в Минэкономразвития России требование устранить коррупциогенные положения, выявленные в Приказе №257 по порядку проведения квалификационного экзамена.

Отчет об оценке рыночной стоимости составляется оценщиком на основании данных рынка недвижимости. Такие данные оценщик берет со всевозможных интернет ресурсов, впоследствии внося корректировки в зависимости от категории использования земельного участка, разрешенного использования при наличии таких сведений об объектах сравнения. Информация получаемая оценщиком из интернет ресурсов не всегда достоверна, а следствием этого является недостоверность величины рыночной стоимости земельного участка.

При оспаривании кадастровой стоимости в судебном порядке отчет об оценке рыночной стоимости проходит экспертизу, для определения достоверности итогового результата. В случае если отчет проходит экспертизу с отрицательным результатом суд выносит решение об отклонении установления кадастровой стоимости равной рыночной.

Еще одной проблемой в установлении рыночной стоимости является дата определения. Она должна соответствовать дате определения кадастровой стоимости. Скорректировать стоимость возможно в соответствии с установленными индексами, которые не в полной мере могут отражать изменение цен на рынке недвижимости.

Исходя из выше изложенного, можно сделать вывод о большой значимости термина «рыночной стоимости» в области оспаривания кадастровой стоимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вопрос проведения кадастровой оценки земель в Российской Федерации на данный момент, особенно в условиях современной рыночной системы, является наиболее актуальным. В 2015 году вступили изменения в Налоговый кодекс, которые обозначили кадастровую стоимость объектов недвижимости как налогооблагаемую базу, причем был определен переходный период, в течение которого осуществляется перерасчет налоговых сумм в соответствие со значениями кадастровой стоимости к 2020 году по мере подготовленности субъектов. С 1 января 2017 г. Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» установлен новый порядок проведения государственной кадастровой оценки.

На протяжении долгих лет для целей налогообложения государство использовало понятие инвентаризационной стоимости земли. Она была далека от рыночной цены, поэтому суммы земельного налога оказывались крайне незначительными. Ситуация кардинально изменилась, когда в правовую практику вошло понятие «кадастровая стоимость земли», значительно приблизившаяся к рыночной цене. И теперь размер платежей, привязанных к результатам кадастровой оценки земель, может оказаться внушительным.

Кадастровая стоимость — это одна из главных характеристик участка. Кадастровая оценка земельных участков позволяет эту стоимость выявить и официально зафиксировать. Это необходимо для решения целого комплекса задач:

1. На уровне государства — для создания единой системы налогообложения земель, которые находятся в государственной или частной собственности, что позволяет максимально точно вести исчисление налога, наполнять бюджеты, составлять прогнозы в части налоговых сборов.

2. На уровне субъектов РФ — для принятия решений о рациональном использовании участков, приватизации, распределении и перераспределении, выдаче разрешений на строительство — словом, для эффективного управления землями.

3. На уровне частных владельцев — для справедливого расчета налогов, для определения рыночной стоимости, для проведения купли-продажи, передачи в аренду, инвестиций в земельные участки и пр.

Мы ознакомились с достаточно большим объемом статей известных авторов, ученых, представителей различных профессиональных сообществ, которые рассматривают государственную кадастровую оценку каждый со своей стороны. Существует множество предложений по совершенствованию системы кадастровой оценки такие как: разработать или переработать методики определения кадастровой оценки, изменить требования к исполнителям работ.

Рассмотрев в работе каждый из этапов проведения государственной кадастровой оценки, зарубежный опыт, предпосылки для изменения законодательства можно сделать следующие выводы и предложения:

1. Решение о проведении внеочередной государственной кадастровой оценки принимается в зависимости от величины индекса рынка недвижимости, которые рассчитывается ежеквартально, т.е. один раз в три месяца. Мы считаем, что данный период расчета индекса рынка недвижимости слишком мал, так как цены на недвижимость в определенный период года могут падать, а затем снова возрастать. Необходимо ввести дополнительный период расчет и наблюдения за

индексом рынка. В случае снижения индекса на 30%, производить расчет индекса ежемесячно в течение определенного периода, следствием чего будет подтверждение снижения рынка недвижимости, либо единичный случай падения цен на рынке недвижимости.

2. Проблемой так же является необходимость разработки в дополнение к новым Методическим указаниям отдельных методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости земельных участков для каждого сегмента использования земельных участков, а также специального программного обеспечения по расчету кадастровой стоимости. Все предыдущие Методики объединены теперь в одни общие Методические указания, в связи с чем резко возросло количество группировок земельных участков в соответствии с кодами расчета видов использования, для которых определяется кадастровая стоимость – до 244, вместо 60 (ранее).

3. Причиной недостоверности результатов кадастровой оценки, а тем самым и роста количества обращений в суд для оспаривания кадастровой стоимости с момента начала исчисления налога с кадастровой стоимости объектов недвижимости является недостоверность и неполнота исходных данных.

Такие ошибки приводят к несправедливости по отношению к налогоплательщикам, т.к. вследствие таких ошибок одни будут недоплачивать, а другие будут переплачивать.

4. При оспаривании результатов кадастровой стоимости в судебном порядке необходимо внести изменение в процесс рассмотрения дела. Автор предлагает, проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости возложить на аккредитованные саморегулируемые организации (далее СРО). После определения исполнителя работ, выбранная организация направляет запрос, оформленный в соответствии с требованиями, в орган регистрации прав для предоставления информации о совершенных сделках в отношении объектов соответствующих определенным требованиям на установленную дату.

5. Самый главный вывод магистерской диссертации можно определить, как неготовность Российской Федерации к применению нового законодательства в области государственной кадастровой оценки.

6. Основной проблемой является отсутствие и недостоверность исходных данных об объектах, включенных в перечень объектов недвижимости, в отношении которых будет производиться кадастровая оценка. Кадастровая стоимость определяется методом массовой оценки, который предполагает оценку определенного сегмента земельных участков, а не расчет стоимости в индивидуальном порядке. Тем не менее для того чтобы определить к какому сегменту относится земельный участок необходим выезд независимого специалиста.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

РАЗДЕЛ I НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И ИНЫЕ ОФИЦИАЛЬНЫЕ АКТЫ

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. – 25.12.1993. – № 237.

2. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2016 г. – № 27. – Ст. 4170.

3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2015г. – № 29. – Ст. 4344.

4. Федеральный закон «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2008. – № 52 – Ст. 6249.

5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 31. – Ст. 3813.

6. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки» от 4 мая 2017 г. № 523 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2017 – № 20. – Ст. 2911.

7. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)» от 10 октября 2013 г. № 903 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2013 г. – № 42. – Ст. 5364.

8. Распоряжение Правительства Российской Федерации «Об утверждении Государственной программы Российской Федерации «Экономическое развитие и инновационная экономика» от 13 августа 2013 г. № 1414// Собрание законодательства Российской Федерации. – 2013. – № 33. – Ст. 4422.

9. Распоряжение Правительства Российской Федерации «Об утверждении Плана мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 1 декабря 2012 г. № 2236// Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2012. – № 50. – Ст. 7088.

10. Приказ Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений» от 30 июня 2017 г. № 317 // Российская газета. – 2017. – № 3112.

11. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также Перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки» от 16 июня 2017 г.

№ 291 // Собрание Законодательства Российской Федерации.– 2017 – № 46. – Ст. 2547.

12. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию» от 20 февраля 2017 г. №74 // Собрание Законодательства Российской Федерации.– 2017 – № 14. – Ст. 1815.

13. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы» от 27 декабря 2016 г. № 846 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2017. – № 2. – Ст. 1167.

14. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 6 декабря 2016 г. № 785 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2016. – № 75. – Ст. 2783.

15. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» от 7 июня 2016 г. № 358 // Российская газета. – 24.05.2017. – № 138.

16. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требований к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20 мая 2015 г. №299 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2013. – № 33. – Ст. 1345.

17. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации «Об утверждении федерального стандарта оценки «общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20 мая 2015 г. № 297 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 27. – Ст. 1235.

18. Приказ Минэкономразвития «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке» от 1 ноября 2013 г. № 113 //Российская газета. – 2014. – № 6.

19. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости» от 18 марта 2011 г. № 113 //Российская газета. – 29.06.2011. – № 138.

20. Приказ Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 г. № 508 // Российская газета. – 29.11.2010. – № 250.

21. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации «Об утверждении Концепции создания единой федеральной системы в сфере государственной регистрации равна на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости» от 18 декабря 2009 г. № 534 // Вестник Росреестра. – 2010. – № 1.

22. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «О наделении Федерального Государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» полномочиями по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик» от 12 мая 2015 г. № П/210 // Российская газета. – 12.06.2015. – № 79 .

23. Приказ Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков водного фонда на территории Челябинской области» от 22 февраля 2013 г. № 27-П // Южноуральская панорама. – 2013. – № 29.

24. Приказ Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Челябинской области (за исключением земель садоводческих, огороднических и дачных объединений)» от 21 марта 2013 г. № 47 – П // Российская газета. – 2013. – № 36.

25. Приказ Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Челябинской области» от 18 ноября 2014 г. № 279-П // Южноуральская панорама. – 2014. – № 181/1.

26. Постановление губернатора Челябинской области «Об утверждении Положения, структуры и штатной численности Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области» от 10 декабря 2014 г. № 233 // Южноуральская панорама. – 2014. – № 206 (спецвыпуск № 62).

27. Распоряжение Правительства Челябинской области «О создании областного государственного бюджетного учреждения «Государственная кадастровая оценка по Челябинской области»» от 20 июля 2017 г. № 441-рп // Южноуральская панорама. – 2017. – № 156.

28. Постановление губернатора Челябинской области «О внесении изменений в постановление Губернатора Челябинской области от 10 декабря 2014 г. № 233» от 13 сентября 2017 г. № 185. // Южноуральская панорама. – 2017. – № 118.

РАЗДЕЛ Ш ПОСТАНОВЛЕНИЯ ВЫСШИХ СУДЕБНЫХ ИНСТАНЦИЙ И МАТЕРИАЛЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ.

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» от 30 июня 2015 г. № 28 // Российская газета.– 10.07.2015. – № 150.

2. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда «По делу о взыскании убытков, понесенных по вине ответчика в связи с недостоверными результатами оценки рыночной стоимости помещений» от 01 апреля 2011 г. № А70-10718/2010 [Электронный ресурс]. <http://www.rosarbitrage.ru/docs.php>.

РАЗДЕЛ Ш ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бойко, А.Ю. Что же такое кадастровая оценка и почему результаты многих не устраивают / А.Ю. Бойко // Информационно–аналитический Бюллетень RWAY. – 2015. – № 248. – С. 20-27.

2. Быстров, Г.Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в зарубежных странах: теория, практика и перспектива / Г.Е. Быстров. – Минск: БГЭУ, 2010. – 211 с.

3. Вараскин, Г.С. История развития и современное состояние кадастра недвижимости за рубежом / Г.С. Вараскин, А.Д. Мезина // Вестник КрасГАУ. – 2012. – № 10. – С. 27–35.

4. Волков, С.Н. Новые земельные отношения в Российской Федерации / С.Н. Волков. – М.:Гелеос, 2006.– 108 с.

5. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель(зарубежный опыт)/под ред. В.С. Кислова, С.Н. Волкова . – М.: Технология ЦД,2003 – 378с.

6. Волович, Н.В. Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы / Н.В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 1. – С. 30–38.
7. Воронцов, А.П. Кадастровая оценка земли: учебное пособие / А.П. Воронцов. – М.: ЭКМОС, 2002. – 238 с.
8. Вылегжанина, В.В. О некоторых результатах верификации данных, полученных в процессе интеграции государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и их использование для целей налогообложения / В.В. Вылегжанина // Вестник СГУТиТ. – 2016. – № 3. – С. 190-200.
9. Григорьев, В.В. Определение и оспаривание кадастровой стоимости недвижимости / В.В. Григорьев, А.В. Пенчук // Слияния и поглощения. – 2014. – № 6. – С.45–49.
10. Гура, Д.А. О проблемах современного кадастра / Д.А. Гура, С.И. Кусова, Т.В. Кравцова // Наука о Земле на современном этапе. – 2012. – № 4. – С. 73–75.
11. Гура, Т.А. Особенности ведения кадастра недвижимости в Германии / Т.А. Гура // Научные труды КубГТУ. – 2016. – № 12. – С.37–43.
12. Дамдын, О.С. История становления и развития земельного кадастра в России / О.С. Дамдын, Ю.С. Очур // Молодой ученый. – 2009. – №6. – С. 122–124.
13. Дырина, Е. Н. Проблемы налогообложения недвижимости в России / Е.Н. Дырина // Молодой ученый. – 2013. – №7. – С. 155-157.
14. Жданова, Р.А. Государственная кадастровая оценка земельных участков в новых условиях / Р.А. Жданова // Международный хозяйственный журнал. – 2017. – № 5. – С. 4-8.
15. Жданова, Р.В. Государственная кадастровая оценка земельных участков в новых условиях / Р.В. Жданова // Земельные отношения и землеустройство. 2017. – № 5. – С. 4–7.

16. Засядь-Волк, В.В. Политика землепользования в регионах и муниципальных образованиях. / В.В. Засядь-Волк // Проблемы современной экономики. – 2016. – № 2 (30). – С.35-42.
17. Земельный кадастр стран Западной Европы, США, и Канады: обзорная информация / А.Я. Овсицер, Т.А. Кулакова, Л.П. Малахина и др. – М.: ВНИИТЭИ Агропром, 2010. – 22 с.
18. Земельный кадастр в зарубежных странах / под ред. А.А. Варламова, В.Л. Гальченко. – М.: ГУЗ, 1996 – 383с.
19. Иваненко, Д.Е. Определение кадастровой стоимости недвижимости для государственных целей: мировая практика / Д.Е. Иваненко // Известия высших учебных заведений. – 2013. – № 1. – С.97–103.
20. Иванов, А.В. Государственное регулирование земельных отношений за рубежом: учебное пособие / А.В. Иванов // под ред. Л.И. Кошкина, М.В. Бархатова, В.Л. Беляева. – М.: Триада Плюс, 2001. – 180 с.
21. Каленицкий, А.И О выборе методов и средств изменений при выполнении кадастровых работ в отношении земельных участков / А.И. Каленицкий, Е.И Аврунев, И.А. Гиниятов и др. // Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4. – С. 139-143.
22. Каминский, А.В. Кадастровая оценка: сотрудничать нельзя противостоять! / А.В Каминский // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – № 2. – С. 6–23.
23. Карпник, А.П. О совершенствовании модели ведения государственного кадастра недвижимости / А.П. Карпник, Д.Н Ветошкин, О.П. Архипенко // Вестник СГГА. – 2013. – № 3. – С. 53-59.
24. Кислов В.С. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель (зарубежный опыт) / В.С. Кислов // под ред. С.Н. Волкова. – М.: Технология ЦД, 2008. – 378 с.
25. Комов, Н.В. Российская модель землепользования и землеустройства / Н.В. Комов, – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001 – 622 с.

26. Консетова, В.В. Адекватность кадастровой оценки рыночным реалиям, или как качественная оценка позволяет избегать масштабного снижения налоговых сборов в результате повального оспаривания кадастровой стоимости / В.В. Консетова // Информационный бюллетень Российский оценщик. – 2015. – № 2. – С. 6-12.
27. Коростелев, С.П. О единой федеральной методологии» кадастровой оценки «недвижимости и земли / С.П. Коростелев // [Электронный ресурс] URL: <http://www.LABRATE.RU>.
28. Коротеева, Л.И. Земельно-кадастровые работы: технология и организация / Л.И. Коротеева. – Ростов н/Д: Феникс, 2006. – 23 с.
29. Кривоносова, О.Ю. К вопросу о совершенствовании законодательства о государственной кадастровой оценке земельных участков / О.Ю. Кривоносова // Вестник университета (МГЮА). – 2017. – № 2. – С.55–61.
30. Кузнецов, А.В. Немецкий опыт регистрации прав на земельные участки и возможность его использования в России / А.В. Кузнецов // Государство и право. – 1999. – № 12. – С. 11-15.
31. Кусов, И.С. Трансформация экономических инструментов управления земельными ресурсами в контексте муниципальной реформы в России / И.С. Кусов // Государственное управление: электронный вестник. – 2012. – № 35. – С.115-127.
32. Лейфер, Л.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика / Л.А. Лейфер // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2009. – № 4. – С. 59-72.
33. Липски, С.А. Проблемы и перспективы законодательного регулирования проведения государственной кадастровой оценки / С.А. Липски // Правовые вопросы недвижимости. – 2016. – № 2. – С. 33-36.
34. Лисуненко, К.Э., Варцава М.В., Криворотова А.А. Проблема оценки земельных участков / К.Э. Лисуненко, М.В. Варцава, А.А. Криворотова //Новая наука: Проблемы и перспективы. – 2017. – № 1-1. – С. 175-179.

35. Луговская, Л.Н. Совершенствование технологии государственной регистрации прав с использованием возможностей многофункционального центра / Л.Н. Луговская // Вестник СГГА. – 2012. – № 3. – С. 53-59.
36. Махмудов, Л.В. Система кадастра недвижимости Испании / Л. Махмудов // Кадастровый вестник. – 2011. – № 4. – С. 21-25.
37. Медведева, О.В. Налогообложение в Швеции / О.В. Медведева // Финансовая газета: региональный выпуск. – 2010. – № 16. – С. 15-20.
38. Международные стандарты оценки. Перевод, комментарии, дополнения / Г.И. Микерин, М.И. Недужий, Н.В. Павлов и др. – М.: Новости, 2000. – 252 с.
39. Мирзоева, А.Э. Актуальность проблемы кадастровой оценки земельных участков России / А.Э. Мирзоева // Науки о земле. – 2017. – № 6. – С. 121–129.
40. Никонов, П.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество: аналитический обзор / П.Н. Никонов. – Спб.: Знак, 2006. – 180 с.
41. Папаскири, Т.В. Геоинформационные системы и технологии автоматизированного проектирования в землеустройстве: учебное пособие / Т.В. Папаскири. – М.: ГУЗ, 2011. – 227 с.
42. Петров, В.А. Землеустройство за рубежом / В.А. Петров // под ред. Н.М. Щербакова. – М.: Колосс, 2005. – 408 с.
43. Погодина, И.В. Налогообложение недвижимого имущества: проблемы и перспективы / И.В. Погодина, А.А. Борисова // СПС Консультант-плюс [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru/>.
44. Совершенствование институционально–экономического механизма оценки земель в современных условиях: монография / А.В. Осенняя, Е.Д. Осенняя, Д.А. Гура и др. – Краснодар: Свеча, 2013. – 135 с.
45. Федотова, М.А. Определение и оспаривание кадастровой стоимости недвижимости / М.А. Федотова, В.В. Григорьев // Экономика. Налоги. Право. – 2015. – № 2. – С. 102-106.

46. Филиппова, А.П. Зарубежный опыт функционирования кадастровых информационных систем / А.П. Филиппова // Земельный вестник России. – 2010. – № 1. – С.10-13.

47. Шаров, С.Ю. Расчет индикаторов цен недвижимости на основе системы мониторинга рынка / С.Ю. Шаров // Институт развития территорий [Электронный ресурс] URL: <http://irt.su/wp-content/uploads/2017>.

48. Шешков, С.М. За единство методологии определения кадастровой стоимости / С.М. Шешков // Экономические стратегии. – 2017. – № 3. – С.122–123.

РАЗДЕЛ IV ДИССЕРТАЦИИ И АВТОРЕФЕРАТЫ ДИССЕРТАЦИЙ НА СОИСКАНИЕ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ

1. Ламерт, Д.А. Системы управления и оценки земельных ресурсов в развитых странах: автореферат дис. ...канд. экон. наук / Д.А. Ламерт. – М., 2014. – 120 с.

2. Липски, С.А. Совершенствование государственного земельного кадастра Российской Федерации в условиях разграничения земель по формам собственности и развития земельного рынка: дис. ... канд. эконом. наук / С.А. Липски. – М., 1998. – 138 с.