

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ
И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

XII ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЧТЕНИЯ

*памяти заслуженного деятеля науки РФ
профессора Александра Петровича Бычкова*

**Сборник материалов
Международной научно-практической конференции
26–27 октября 2017 г.**

Под общей редакцией профессора
Д.М. Хлопцова

Томск
Издательский Дом Томского государственного университета
2018

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА: ПРИМЕНЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ

Губанищева М.А., аспирант 2-го года обучения, НИ ТГУ, г. Томск
Научный руководитель: д-р экон. наук, профессор Хлопцов Д.М.
E-mail: mgubanischeva@mail.ru

Государственная кадастровая оценка в России появилась сравнительно недавно. Согласно Постановлению Правительства РФ от 25.08.1999 № 945 было принято решение провести государственную кадастровую оценку земельных участков в период 1999–2001 гг. для внедрения экономических методов управления земельными ресурсами [1]. И как результат, благодаря введению института кадастровой стоимости государство ставило своей целью повышение эффективности использования земель. Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке [2]. Но кадастровая оценка – это один из инструментов налоговой политики, а также бюджетной, градостроительной, земельной, т.е. экономической политики государства в целом.

Вокруг кадастровой стоимости и кадастровой оценки земельных участков ведется активная дискуссия уже на протяжении большого промежутка времени. Несмотря на всеобщую критику, в текущем году были внесены серьезные изменения в законодательство: произошла монополизация в виде передачи полномочий специально создаваемым региональным ведомствам – бюджетным учреждениям. Все нововведения направлены на совершенствование системы кадастровой оценки. Однако должное внимание следует уделять и методике расчета кадастровой стоимости, постоянно совершенствуя ее в соответствии с развитием рыночной экономики. Необходимо стремиться к тому, чтобы кадастровая стоимость стала так называемым связующим звеном между государством и обществом, удовлетворяя интересы обеих сторон. При расчете кадастровой стоимости должна стоять цель, прежде всего, достижения соответствия рыночных показателей.

Сложившаяся ситуация вокруг государственной кадастровой оценки требует серьезных мер, а частое принятие законов и внесение поправок – тому подтверждение. Принимая во внимание тот факт, что кадастровая

оценка в нашей стране применяется сравнительно недавно, стоит отметить, что при определении кадастровой стоимости земли необходимо руководствоваться определенными принципами (рис. 1).

Как только будет налажен процесс оценки, кадастровая стоимость сможет стать хорошим базисом в различных областях. На сегодняшний день результаты государственной кадастровой оценки могут быть использованы не только в качестве основы налогообложения либо при расчете и уплате арендной ставки за пользование объектом, что является наиболее распространенными случаями (рис. 2).



Рис. 1. Основные принципы государственной кадастровой оценки [3. С. 63]

Например, кадастровая стоимость может служить основой при расчете размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, при расчете страхового платежа земельного участка и ценового зонирования территории. Рассмотрим более подробно возможность применения результатов кадастровой оценки в других областях.

Так, использование кадастровой стоимости для расчета размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд позволит исключить затраты на индивидуальную

оценку, а также затраты, связанные с проведением экспертизы отчета. Появится возможность заранее предусмотреть расходы при выплате компенсаций и, как следствие, предусмотреть их в бюджете на будущий год. Не только государство, но и правообладатели изымаемых земельных участков смогут заранее предвидеть ситуацию при определении размера возмещения, что является важным фактором.

Если собственник не согласен с размером возмещения, он имеет возможность самостоятельно заказать оценку рыночной стоимости и представить полученный отчет в качестве обоснования возражений. Но стоит подчеркнуть, что такая методика определения размера возмещения должна быть основана на качественной государственной кадастровой оценке с учетом современного этапа развития рынка недвижимости. Кадастровая стоимость, взятая за основу расчета, позволит не только уменьшить государственные издержки, но и снизить социальное напряжение, соблюдая принципы справедливости и прозрачности при определении размера возмещения изымаемых земель.

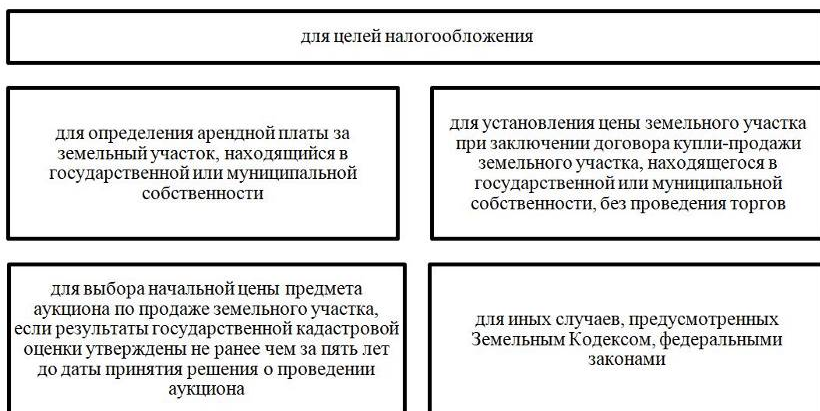


Рис. 2. Существующая практика применения кадастровой стоимости земельного участка [4]

Страхование земельных участков также может проводиться на основании кадастровой стоимости как альтернатива рыночной, тем самым исключаются затраты на проведение оценки. В случае, если собственник согласен с результатами проведенной кадастровой оценки и уплачивает налоги от полученной кадастровой стоимости, она может служить основой. Но при этом необходимо сохранить право за страхователями уточ-

нять стоимость земли, если, по мнению специалиста, стоимость завышена или занижена.

Кадастровая стоимость может служить основой для ценового зонирования территории. Это своего рода упрощит задачу зонирования, так как на сегодняшний день уже существует база данных в виде результатов кадастровой оценки. Ценовое зонирование обладает преимуществом для большого круга потребителей. Основная задача ценового зонирования территорий – это установление нормативной цены земельного участка, которая может стать инструментом регулирования отношений и формированием данных земельного рынка. Главное преимущество ценового зонирования – это наглядность. Очевидно, что карта населенного пункта, которая отражает информацию о ценовых характеристиках в виде обособленных зон, намного выигрышнее скупого отчета о результатах определения кадастровой стоимости, который не обладает визуализацией. На публичной кадастровой карте уже сегодня можно наглядно увидеть кадастровую стоимость участков. Однако требуется доработка, так как данные отражены не в полном объеме: не у всех земельных участков сведения внесены в Единый государственный реестр недвижимости (рис. 3).

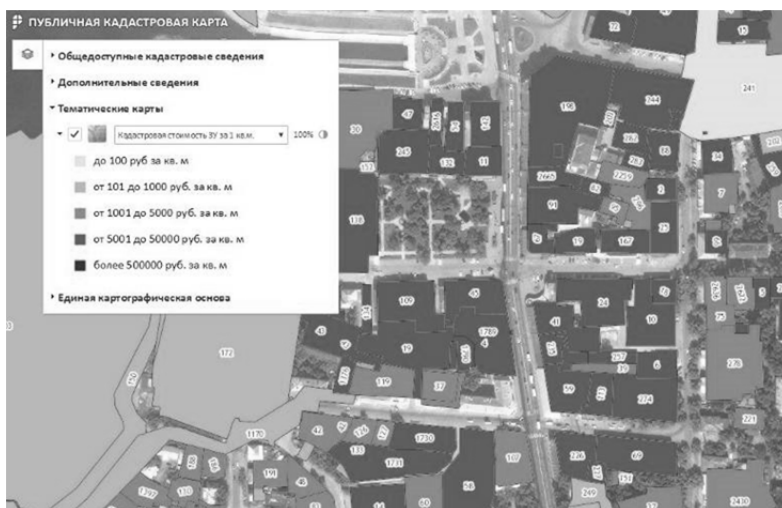


Рис. 3. Сведения публичной кадастровой карты на примере центральной части города Томска [5]

Но хотелось бы еще раз подчеркнуть, что прежде чем брать за основу кадастровую стоимость, безусловно, необходимо привести ее в порядок,

а методика определения кадастровой стоимости должна постоянно совершенствоваться. Как вариант, можно сделать следующие предложения в виде:

- усовершенствования методологии государственной кадастровой оценки;
- привлечения местных органов государственной власти к контролю полученных результатов государственной кадастровой оценки;
- разъяснения ответственности работников бюджетных учреждений за результаты проведенной кадастровой оценки;
- наделения правом банков в передаче данных результатов индивидуальной оценки в государственные бюджетные учреждения, например, в рамках ипотечного кредитования.

В любом случае государство и правообладатели обоюдно должны быть заинтересованы в реальности данных, чтобы кадастровая стоимость была максимально приближена к рыночной. Необходимо создать такие условия в области кадастровой оценки земли, чтобы ни у кого не возникало сомнений в правдивости и справедливости проведенной оценки. Ведь уже сегодня кадастровая стоимость является частью не только налоговой политики, но и земельной, бюджетной, градостроительной и кредитной. В долгосрочной перспективе новая система кадастровой оценки объектов недвижимости должна стать стабильным звеном в экономике нашей страны, сохраняя при этом спокойствие собственников. И как результат – данные государственной кадастровой оценки могут послужить основой в различных сферах, а все время и средства, вложенные в модернизацию и развитие, принесут дополнительную пользу.

Литература

1. Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель».
2. Федеральный закон от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».
3. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
4. Губанищева М.А. Перспективы использования результатов государственной кадастровой оценки // Механизмы решения проблем социально-экономического развития : сборник статей II Междунар. науч.-практич. конф. / под общ. ред. Г.Ю. Гуляева. Пенза : Наука и просвещение, 2016. С. 61–65.
5. Публичная кадастровая карта. URL: <http://pkk5.rosreestr.ru>