

**НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**  
**Regulatory and legal framework of the state cadastral valuation**

**И. М. Романцев** студент

Уральский государственный аграрный университет

(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

*Рецензент:* Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

**Аннотация**

Система налогообложения – важный вопрос осуществления хозяйственной деятельности государства. Налог на недвижимое имущество – ключевой элемент налоговой системы большинства стран мира. Понятие «кадастровая стоимость» в Российской Федерации было введено в 1999 году Постановлением №945 "О государственной кадастровой оценке земель». Это явилось толчком к развитию мероприятий по определению кадастровой стоимости земельных участков по всей территории государства, независимо от их категории.

**Ключевые слова:** государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, земельные участки, Российская Федерация

**Summary**

The taxation system is an important issue of the economic activity of the state. The real estate tax is a key element of the tax system of most countries of the world. The concept of "cadastral value" in the Russian Federation was introduced in 1999 by Decree No. 945 "On the State cadastral valuation of land". This was the impetus for the development of measures to determine the cadastral value of land plots throughout the state, regardless of their category.

**Keywords:** state cadastral valuation, cadastral value, land plots, Russian Federation.

Государственная кадастровая оценка – это определение кадастровой стоимости объектов недвижимости по единой методике, осуществляется на основе категории земель по целевому назначению. К объектам государственной кадастровой оценки относят все земельные участки вне зависимости от того, к какой категории они относятся. Результаты кадастровой оценки применяются, во-первых, для формирования земельного налога, во-вторых, для расчёта оплаты за аренду государственных и муниципальных земельных участков. Также кадастровая стоимость необходима для расчёта цены выкупа за землю и начальной стоимости на торгах.

Государственная кадастровая оценка включает в себя комплекс мероприятий:

- принятие решения о проведении;
- определение списка объектов, которые подлежат оценке;
- заключение договора с исполнителем;
- определение кадастровой стоимости;
- составление отчёта;
- утверждение отчёта;
- внесение результатов в Росреестр.

Проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в

3 года и не реже чем один раз в 5 лет. Орган, который принял решение о проведении оценки, является заказчиком работы. Решение о проведении оценки должно содержать следующее:

- год проведения оценки;
- описание объектов, которые принято решение оценивать;
- категория земель, если объектом является земельный участок;
- название субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены объекты, и будет проводиться оценка;
- название муниципального образования, на территории которого расположены объекты, и будет проводиться оценка;

Орган, который принял решение о проведении оценки должен разместить его на официальном сайте в срок не больше 10 дней с даты принятия, направить копию в федеральный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, который осуществляет деятельность по государственной оценке.

Основание для проведения работ по оценке являются: нормативный акт (Приказ, Постановление)

Состоит из подготовительных работ, сбора и обработки информации. Подготовительный этап заключается в сборе и обработке информации о физико-географических, инженерно-геологических характеристиках территории, информации о рынке недвижимости. Исполнитель собирает недостающую информацию, направляя запросы в органы, которые обладают этой информацией.

Для определения кадастровой стоимости используется метод массовой оценки, который позволяет получить значения для большого количества объектов недвижимости.

С 2017 года был принят новый закон (Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке от 03.07.2016 N 237-ФЗ»). В нём более подробно описана процедура оценки, от подготовки к оценке до внесения данных в Единый государственный реестр недвижимости. Основные изменения состоят в следующем [1].

- вводится понятие государственных кадастровых оценщиков, т.к. теперь кадастровую оценку осуществляют не независимые оценщики, а государственные бюджетные учреждения;
- исправление ошибок и недочётов возложено на государственные бюджетные учреждения, осуществляющие проведение кадастровой оценки. Ранее этим занимался заказчик, который обращался к исполнителю, с целью того, чтобы он, в случае ошибок, провёл новые расчёты и внёс изменения в полученные результаты;
- вводится понятие подготовки к проведению кадастровой оценки;
- определение кадастровой стоимости нового объекта теперь проводит государственное бюджетное учреждение, а не кадастровая палата.

Необходимость принятия нового федерального закона заключалась в том, чтобы увеличить точность оценки с помощью проработки механизма исправления ошибок (технических, системных, единичных и т.д.). В государственных бюджетных организациях появились банки информации, в которых содержатся исходные данные. Региональные органы власти несут ответственность за работу организаций.

Методы оценки, которые используются при проведении государственной кадастровой оценки разделяются на две группы:

- метод массовой оценки – метод математической статистики, применяется при оценивании группы объектов недвижимости, схожих по факторам формирования их стоимости;
- метод индивидуальной оценки – аналитический метод, который применяется при оценивании одного объекта [3, 4].

Оба метода представляют собой функциональную зависимость стоимости объекта (-ов) оценки от факторов, объективных показателей ситуации на рынке и социально-экономической среды.

Метод индивидуальной оценки – определение кадастровой стоимости единичного объекта недвижимости с помощью сравнительного, затратного, доходного подходов (пункт 1.3. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226). При индивидуальной оценке отбираются объекты-аналоги с одинаковым видом разрешённого использования, но не учитывая из различия. Индивидуальные различия объектов заключаются в их стоимости на рынке недвижимости.

Для прогнозирования стоимости объекта может использоваться любой из подходов при условии, что есть необходимая информация. Выбор подхода или отказ исходит из особенностей вида разрешённого использования, назначения, а также из достоверности информации о рынке, которая определяется из анализа рынка недвижимости. Выбор подхода должен быть обоснован.

Сравнительный подход – основывается на сравнении объектов недвижимости с их аналогами. Методические указания рекомендуют использовать данный подход при наличии достоверного и достаточного количества информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Могут применяться данные как совершённых сделок, так и активных предложений. [5].

Ценообразующие факторы являются важным условием при определении кадастровой стоимости, используются в расчётах. Подразделяются на 3 группы: описывающие объект недвижимости, описывающие окружающую среду, описывающие рынок [4]. Самые важные факторы представлены далее:

- физические свойства объекта. Его возраст, материал, который применялся при строительстве, износостойкость;
- технические и эксплуатационные характеристики объекта;
- доступность инженерной и транспортной инфраструктуры;
- описание и характеристика окружающей объекта среды;
- отрицательные географические характеристики, неровности рельефа;
- совокупность оборудования, средств без которых эксплуатация объекта будет затруднена или вовсе невозможна;
- экономическая ситуация, экологическая ситуация и т.д.

### **Библиографический список**

1. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/).

2. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (ред. от 09.09.2019) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_217405/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/).

3. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://base.garant.ru/14152457/>.

4. Методические указания «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_217405/1cfba317e93c368b7e808fa9caa217b550814122/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/1cfba317e93c368b7e808fa9caa217b550814122/).

5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70934730/>.