

УДК 332.6

## РАЗВИТИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА КЕМЕРОВО ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Иванова А. А., студентка гр. ГКб – 131, IV курс  
Научный руководитель: Соловицкий А. Н., к.т.н., доцент  
Кузбасский государственный технический университет  
имени Т. Ф. Горбачева  
г. Кемерово

Потребность в таких понятиях как «кадастровая оценка» и «кадастровая стоимость» появилась еще в постсоветский период, когда был начат переход на рыночные отношения и возник институт частной собственности. Возникшая в этот период необходимость в реформировании системы имущественного налогообложения и в переходе к новой налогооблагаемой базе, которая бы отражала рыночную стоимость объектов недвижимости. Решением этой проблемы стала кадастровая стоимость. Кадастровая оценка объектов недвижимости является важным аспектом имущественных отношений и системы налогообложения. Как на территории России, так и города Кемерово, она находится в стадии становления, при этом её нормативно-правовая база в полной мере не совершенна и постоянно изменяется [1, 2]. Поэтому тема исследований актуальна и имеет практический интерес.

Кадастровая стоимость – это стоимость объекта недвижимости, определенная на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости в порядке, установленном законодательством, в результате проведения государственной кадастровой оценки [3]. Налог, рассчитанный на базе кадастровой стоимости, реализует социальный аспект и принцип справедливости, побуждает налогоплательщиков более эффективно распоряжаться своим недвижимым имуществом, поскольку кадастровая стоимость, определенная на основе рыночной, характеризует платежеспособность налогоплательщиков.

Реформирование системы налогообложения в части перехода к налогообложению недвижимости на основе кадастровой стоимости в России, а, следовательно, и на территории города Кемерово, характеризуется следующими важными этапами:

1. В Налоговый кодекс [4] была введена глава 31 "Земельный налог", которая определяла порядок исчисления земельного налога с 1 января 2005 года на основе кадастровой стоимости. С этого момента, признавались утратившими силу разделы Закона РФ от 11.10.1991 № 1738-1 [5], в соответствии с которым стоимость земельного участка определялась как нормативная цена земли. На территории города Кемерово налогоплательщики начали платить

земельный налог, рассчитанный по новому принципу, с 1 января 2006 г., руководствуясь Постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 30 сентября 2005 г. № 263 [6].

2. В Налоговый кодекс [5] введена глава 32 «Налог на имущество физических лиц», в соответствии с которой налоговой базой по налогу на недвижимое имущество физических лиц с 1 января 2015 года является кадастровая стоимость. Кроме того, признавался утратившим силу Закон РФ от 9.12.1991 г. № 2003-1 [7], по которому налог исчислялся на основе инвентаризационной стоимости недвижимого имущества. В городе Кемерово новый порядок исчисления имущественного налога на основе кадастровой стоимости действует с 1 января 2016 года в соответствии с Решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 27 ноября 2015 года N 438 [8].

Произошедшие изменения в системе налогов на недвижимое имущество представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Произошедшие изменения в системе налогов на недвижимое имущество

Изменяемые элементы	Земельный налог		Налог на имущество физических лиц	
	1991 г.	2006 г.	1991 г.	2015 г.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Учет объектов	Государственный земельный кадастр	Государственный кадастр недвижимости	Государственный технический учет	Государственный кадастр недвижимости
Органы ведущие учет объектов	Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству	Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости	Органы технической инвентаризации	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Налоговая база	Нормативная цена земли	Кадастровая стоимость	Инвентаризационная стоимость	Кадастровая стоимость

Началом работ по кадастровой оценке земель в городе Кемерово, а также на территории всей Кемеровской области, послужило распоряжение Администрации Кемеровской области «О государственной кадастровой оценке земель Кемеровской области» [9]. Оценка земель на территории г. Кемерово для целей налогообложения началась с оценки земель сельскохозяйственного назначения. Затем проводилась постепенная оценка других категорий земель (таблица 2). Период от начала проведения оценки земель до введения налога на землю, рассчитанного на основе кадастровой стоимости, занял довольно много времени. Это было связано с необходимостью оценки всех категорий земель для единовременного введения налога и разработки для каждой категории земель методики, технических указаний, специального программного обеспечения для проведения работ.

Таблица 2 – Последовательность проведения государственной кадастровой оценки земель г. Кемерово

Категория земель (вид использования)	Год завершения оценки
Земли сельскохозяйственного назначения	2001
Земли поселений	2003
Земли лесного фонда	2004
Земли садоводческих и огороднических объединений	2005
Земли особо охраняемых территорий и объектов	2006
Земли водного фонда	2006
Земли промышленности и иного специального назначения	2006

Государственная кадастровая оценка должна проводиться не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет. Поэтому земельный фонд города Кемерово, подвергался вторичной переоценке, а некоторые категории земель на данный момент переоценены трижды.

2010 год стал значимым для оценочной деятельности. На основании изданного законодательства [10,11] полномочия по проведению массовой кадастровой оценки были переданы от государственных учреждений профессиональным независимым оценщикам. Это была принципиально новая концепция кадастровой оценки. Теперь Росреестр был наделен следующими полномочиями:

- проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости до 1 января 2013 года;
- создание на территории субъектов Российской Федерации комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости;
- ведение фонда данных ГКО.

Кроме того, 2010 г. ознаменовался тем, что с этого года начинались подготовительные работы по введению имущественного налога на основе кадастровой стоимости, в связи с этим до 2012 года должна была быть проведена кадастровая оценка объектов капитального строительства на территории всех субъектов нашей страны. Росреестр организовал масштабные работы по разработке методик оценки и программного обеспечения, по сбору сведений о ценообразующих факторах и проведению ГКО. В 2011 в г. Кемерово начались работы по первой массовой кадастровой оценке объектов капитального строительства на основании Распоряжения коллегии Администрации Кемеровской области от 15 сентября 2011 г. № 812-р [12]. В период с 2010 г по 2012 г в общем на территории 83 субъектов РФ была определена кадастровая стоимость более 50 миллионов объектов капитального строительства

Новый этап в развитии системы кадастровой оценки наступил в связи с вступлением в силу 1 января 2017 года Федерального закона "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ, согласно которому полномочиями по определению кадастровой стоимости наделяются государственные бюджетные учреждения, создаваемые субъектами РФ. В соответствии с данным законом установлен переходный период с 1 января 2017 года

до 1 января 2020 года, в течение которого отношения, возникающие вследствие проведения государственной кадастровой оценки, пересмотра и оспаривания ее результатов могут осуществляться либо по-новому законодательству [3], либо по-старому [13] с учетом особенностей, предусмотренных федеральными законами. Кроме того, установлен факт приостановки проведения массовой кадастровой оценки на период с 01.01.2017 по 01.01.2020, по этой причине во всех случаях применения кадастровой стоимости объекта недвижимости (в т. ч. для целей налогообложения) будет применяться стоимость, действующая на 01.01.2014.

На основании выполненных исследований были сделаны следующие выводы:

1. На сегодняшний день институт кадастровой оценки стоит на пути модернизации и развития. Изменения в законодательстве относительно кадастровой оценки недвижимости направлены на совершенствование ее методологии. Переход к введению налога на объекты недвижимости на основе кадастровой стоимости затронул интересы всех граждан и ошибки в результатах оценки дорого обходятся налогоплательщикам.

2. Последние изменения в законодательстве связаны с необходимостью принятия государством кардинальных мер из-за недовольства оценочным сообществом. Значительное количество результатов кадастровой оценки подверглось оспариванию в судебном порядке, поскольку кадастровая стоимость в таких случаях превышала рыночную стоимость, что не допустимо.

3. Путь, по которому пойдет дальнейшее развитие системы государственной кадастровой оценки, ещё нельзя предсказать однозначно.

### Список литературы:

1. Соловицкий, А. Н. Особенности государственного регулирования земельных отношений в крупнейшем угольном регионе Кемеровской области [Текст] / Современные проблемы геодезии и оптики. Часть 4. -Новосибирск: СГГА, 2003.-С.273-275.

2. Соловицкий А.Н. Основы кадастра недвижимости [Электронный ресурс]: электронное учебное пособие для студентов направления подготовки бакалавров «Землеустройство и кадастры» / ФГБОУ ВПО «Кузбас. гос. техн. ун-т им. Т. Ф. Горбачева», Каф. маркшейд. дела, кадастра и геодезии. Кемерово, 2015 – 202 с. – Режим доступа: <http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=90311&type=utchposob:common> – Загл. с экрана.

3. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] / Электронная система «Консультант». Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/)

4. Налоговый кодекс Российской Федерации часть 2 от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ [Электронный ресурс] / Электронная система «Консультант».

- тант». Режим доступа:  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28165/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/)
5. Закон РФ от 11.10.1991 N 1738-1 (ред. от 26.06.2007) "О плате за землю" [Электронный ресурс] / Электронная система «Консультант». Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5977/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5977/)
6. Постановление Кемеровского городского Совета народных депутатов от 30 сентября 2005 г. N 263 «Об установлении и введении в действие на территории города Кемерово земельного налога» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://kemgorsovet.ru/pravovyye-aktyi/finansyi-i-ekonomika/ob-ustanovlenii-i-vvedenii-v-dejstvie-na-territorii-goroda-kemerovo-zemelnogo-naloga.html>
7. Закон РФ от 09.12.1991 N 2003-1 (ред. от 02.11.2013) "О налогах на имущество физических лиц" [Электронный ресурс] / Электронная система «Консультант». Режим доступа:  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_168/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168/)
8. Решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 27 ноября 2015 года N 438 «Об установлении и введении в действие на территории города Кемерово налога на имущество физических лиц» [Электронный ресурс] / Электронная система «Техэксперт». Режим доступа:  
<http://docs.cntd.ru/document/430691633>
9. Распоряжение Администрации Кемеровской области от 05 июня 2001 года N 455-р «О государственной кадастровой оценке земель Кемеровской области» [Электронный ресурс] / Электронная система «Техэксперт». Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/990302130>
10. Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 22.07.2010 N 167-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] / Электронная система «Консультант». Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_102852/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_102852/)
11. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 (ред. от 22.06.2015) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)" [Электронный ресурс] / Электронная система «Консультант». Режим доступа:  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_113247/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_113247/)
12. Распоряжение коллегии Администрации Кемеровской области от 15 сентября 2011 г. № 812-р «Об организации работ, связанных с проведением государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Кемеровской области» [Электронный ресурс] / Электронная система «Техэксперт». Режим доступа:  
<http://docs.cntd.ru/document/990311940>
13. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] / Электронная система «Консультант». Режим доступа:  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/)