

УДК 347.214.2

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Забоева К.А., студент гр. ГКмоз-171, I курс

Научный руководитель: Бельков А.В., к.и.н., доцент

Кузбасский государственный технический университет

имени Т.Ф. Горбачева

г. Кемерово

С 1 января 2017 г. вступил в силу новый Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [1]. Принятие данного Федерального закона является одним из элементов совершенствования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимости, предусмотренного Федеральной целевой программой «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)».

В соответствии с указанным Законом, кадастровая стоимость должна определяться специальными вновь создаваемыми бюджетными учреждениями, по единой методике, установленной в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 [2].

А. И. Соколова и И. В. Павлова отмечают, что новая российская система кадастровой оценки и учета имеет большой потенциал для развития и совершенствования, в том числе с учетом зарубежного опыта [3].

Представляется, что именно периоды оценки объектов, объективно отражающие ситуацию на рынке недвижимости, должны играть ключевую роль в совершенствовании этой системы. Например, в Нидерландах и Дании оценка проводится 1 раз в 4 года, в Италии – 1 раз в 5 лет, в Испании и Германии эти периоды составляют 8–20 лет. Несмотря на абсолютно разные периоды кадастровой оценки, применение в необходимых случаях соответствующих коэффициентов позволяет устанавливать такой размер кадастровой стоимости, который соответствует рыночной оценке или немного ниже ее.

Принятие нового Закона и Методических указаний направлено на решение текущих проблем в сфере кадастровой оценки недвижимости, т.к. в настоящее время широко распространены случаи установления кадастровой стоимости, в несколько раз превышающей рыночную.

Обращаясь к Федеральному Собранию с ежегодным посланием о положении в стране, об основных направлениях внутренней и внешней политики государства Президент РФ заявил о необходимости уточнения механизма определения кадастровой стоимости недвижимости [4].

Так, в 2017 г. по сравнению с 2016 г. количество обращений в созданные при территориальных органах Росреестра комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости увеличилось на 22% и составило 73740 в отношении 147 787 объектов недвижимости [5].

По мнению С. В. Грибовского и Р. П. Федорцовой, завышение кадастровой стоимости по отношению к рыночной в массе случаев вызвано отсутствием учета сведений о достоверных и актуальных характеристиках объектов недвижимости [6], в том числе об их технических параметрах, к примеру - степени износа [7].

Новая методика предусматривает оценку кадастровой стоимости зданий и сооружений на основе максимально полной информации о техническом состоянии объектов, однако источники получения данной информации ограничены. Кроме того, ни один из таких источников не может содержать в себе полные, актуальные и достоверные сведения обо всех объектах недвижимости, в отношении которых проводится кадастровая оценка. К примеру, в отношении старых построек могут отсутствовать архивы органов БТИ, что повлечет отсутствие сведений о годе постройки, степени износа, материале стен. Также эти сведения могут не содержаться в информационных системах, которыми вправе пользоваться бюджетные учреждения.

В связи с этим, процесс определения кадастровой стоимости нуждается в разработке рекомендаций по поиску альтернативных источников информации о техническом состоянии объектов недвижимости, что делает актуальной проблему совершенствования методики определения кадастровой стоимости зданий и сооружений.

Список литературы

1. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс] / 2016. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102403339&intelsearch=%F4%E7-237> (дата обращения: 12.03.2018)
2. Приказ Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 N 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс] / 2017. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201705300005> (дата обращения: 12.03.2018)
3. Соколова, А. И. Изменение в правилах и порядке проведения кадастровой оценки [Электронный ресурс] / А. И. Соколова, И. В. Павлова / 2017. - С. 396-406. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=28932283> (дата обращения: 12.03.2018)
4. Послание Президента Федеральному Собранию [Электронный ресурс] / 2018. URL: <http://www.kremlin.ru/events/president/news/56957> (дата обращения: 17.03.2018)
5. Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2017 год [Электронный ре-

сурс] / URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya2017/> (дата обращения: 23.03.2018)

6. Грибовский, С. В. О принципах и проблемах оценки недвижимости для целей налогообложения [Текст] / С. В. Грибовский // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2012. - N 2 (125). - С. 56-65.

7. Федорцова, Р. П. Налог на имущество физических лиц в формировании муниципальных бюджетов [Текст] / Р. П. Федорцова, О. И. Артемьева // Налоги - Журнал. - 2015. - N 3. - С. 13-16.