

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
Факультет «Управление территориями»

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

«Утверждаю»

Зав. кафедрой

О.В. Тараканов

подпись, инициалы, фамилия

«19» июня 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

**Проблемы и пути решения обоснования кадастровой стоимости на
примере Пензенской области**

**Автор выпускной
квалификационной работы**

подпись

А.П. Гречишникова

инициалы, фамилия

Обозначение ВКР - 2069059 – 21.03.02 – 130456 – 2017

Группа ЗиК – 41

Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

номер, наименование

**Руководитель выпускной
квалификационной работы**

подпись, дата

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

Право

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

Нормоконтроль

наименование раздела

подпись, дата

Е.А. Белякова

инициалы, фамилия

«Утверждаю»
заведующий кафедрой «Кадастр
недвижимости и право»

_____ О.В. Тараканов
«02» декабря 2016 г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу
студенту(ке) группы ЗиК-41

Гречишниковой Анастасие Петровне

(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы
«Проблемы и пути решения обоснования кадастровой стоимости
на примере Пензенской области»

*утверждена приказом по Пензенскому государственному университету
архитектуры и строительства № 06-09-332
от «01» декабря 2016 г.*

*Срок представления выпускной квалификационной работы к защите
«12» июня 2017 г.*

1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе
 1. Официальный сайт Росреестра
 2. Официальный сайт Министерства финансов Пензенской области

2. Содержание пояснительной записки
 1. Теоретические основы государственной кадастровой оценки
 2. Анализ государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов в Пензенской области
 3. Предложения по повышению качества государственной кадастровой оценки

3. Перечень графического (иллюстрационного) материала

Теоретические основы государственной кадастровой оценки	1
Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости	1
Зонирование территории Пензенской области по налогам	1
Оспаривание кадастровой стоимости в Пензенской области	1

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Право

наименование раздела

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

подпись, дата

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

М.С. Акимова

инициалы, фамилия

Дата выдачи задания «02» декабря 2016 г.

Руководитель _____ М.С. Акимова
подпись

Задание принял к исполнению «02» декабря 2016 г.

_____ А.П. Гречишникова
подпись студента

АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы

Гречишниковой Анастасии Петровны

на тему: «**Проблемы и пути решения обоснования кадастровой стоимости на примере Пензенской области**»

Научный руководитель: к.э.н. Акимова М.С.

Выпускная квалификационная работа посвящена проблемам обоснования кадастровой стоимости и качества проведения государственной кадастровой оценки.

В первой главе рассмотрены методические материалы по кадастровой оценке, нормативно-правовые акты, регулирующие кадастровую оценку, новый закон о государственной кадастровой оценке.

Вторая глава посвящена анализу государственной кадастровой оценки стоимости земель населённых пунктов и сбора земельных платежей на территории Пензенской области, а так же спорных ситуаций ситуаций по результатам ГКО.

В третьей главе представлены предложения по повышению качества работ при государственной кадастровой оценке.

The final qualification work is devoted to the problems of justifying the cadastral value and quality of the state cadastral valuation.

In the first chapter, methodological materials on cadastral valuation, normative and legal acts regulating cadastral valuation, a new law on state cadastral valuation are considered.

The second chapter is devoted to the analysis of the state cadastral valuation of the value of land in populated areas and the collection of land payments in the territory of the Penza region, as well as the controversial situations of situations based on the results of T-bills.

The third chapter contains proposals for improving the quality of work under the state cadastral valuation.

Автор работы

Гречишникова А.П.

Руководитель работы

Акимова М.С.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ	
1.1 Трансформация процедуры государственной кадастровой оценки.....	8
1.2 Анализ нормативно-правовых документов по государственной кадастровой оценке.....	20
2 АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	
2.1 Анализ государственной кадастровой оценки стоимости земель населенных пунктов Пензенской области	25
2.2 Анализ сбора земельных платежей на территории Пензенской области	40
2.3 Анализ спорных ситуаций по результатам государственной кадастровой оценки в Пензенской области.....	47
3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ КАЧЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ	
3.1 Контроль качества работ на подготовительном этапе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости	53
3.2 Контроль качества выполнения работ на этапе определения кадастровой стоимости и составления отчета об определении кадастровой стоимости.	60
3.3 Предложения по повышению качества работ при ГКО.....	68
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	70
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность работы. Кадастровая стоимость является одним из базисных элементов налоговой системы России, лежит в основе многих экономических транзакций, например, аренды, выкупа или смены варианта разрешенного использования земельных участков. Государственная кадастровая оценка (далее – ГКО) является масштабным, характеризующимся сложной системой связей процессом, в реализации которого задействовано большое количество субъектов. При проведении работ по ГКО возможно возникновение разного рода ошибок и нарушений, приводящих к искажению итоговых результатов – величины кадастровой стоимости. Искажение кадастровой стоимости в обоих направлениях одинаково опасно для государства, бизнеса и граждан, поскольку, в конечном итоге, приводит к недостаточному поступлению соответствующих налогов в бюджет, а также общей социальной напряженности. Качеством кадастровой оценки недовольны все – администрации субъектов Российской Федерации, которые считают, что теряют сотни миллионов и миллиарды рублей в результате оспаривания кадастровой стоимости, бизнес, который не готов многократно переплачивать налоги, и граждане, у которых налог начинают брать от кадастровой стоимости. В последнее время тема качества кадастровой оценки регулярно рассматривается на различных совещаниях у первых лиц Государства. Это говорит об актуальности и практической значимости темы выпускной квалификационной работы.

Цель и задачи исследования. Формирование инструментария контроля качества работ при проведении ГКО объектов недвижимости на примере земельных участков населенных пунктов.

Объект исследования - кадастровая стоимость земель населённых пунктов Пензенской области.

Предмет исследования – процесс выявления нарушений требований законодательства об оценочной деятельности в отчетах об определении кадастровой стоимости, методы и алгоритмы проверки отчетов об определении

кадастровой стоимости, а также проверки качества работ при проведении ГКО в целом.

Под нарушениями требований законодательства подразумеваются прежде всего нарушения, оказывающие или способные оказать существенное влияние на итоговую величину кадастровой стоимости объектов оценки.

Исходные материалы – Официальный сайт Росреестра; Официальный сайт Министерства финансов Пензенской области

Методы исследования – методы системного подхода, базовые положения экономической теории и теории управления, а также работы ведущих отечественных и зарубежных авторов, методические разработки и публикации по исследуемой проблеме.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

1.1 Трансформация процедуры государственной кадастровой оценки

Согласно статье 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 под *кадастровой стоимостью* понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость земли является не только основой для расчета налогов (именно к кадастровой оценке сегодня привязан земельный налог), но и основанием для всевозможных ограничений по использованию надела. Многие процедуры, предусмотренные в Земельном Кодексе РФ (выкуп земельного участка, аренда земельного участка и т. п.), содержат ссылки на кадастровую стоимость. Таким образом, это установленный государством ориентир, на

основании которого рассчитывается выкупная цена земельного участка и другие нормативы.

В соответствии со ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, когда рыночная стоимость земельного участка определена.

Государственная кадастровая оценка – это альтернатива рыночной оценке, когда невозможно в установленный срок произвести справедливую рыночную оценку сразу очень большого перечня объектов, что связано с большим количеством объектов, а также отсутствием достоверной рыночной информации для некоторых категорий участков из-за неразвитости рынка или из-за других причин. Именно тогда государство прибегает к кадастровой оценке.

Государственная кадастровая оценка земель (ГКОЗ) проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения, в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель.

Постановлением Правительства РФ от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» было принято решение о проведении государственной кадастровой оценки всех категорий земель на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Проведение работ по государственной кадастровой оценке земель является необходимым мероприятием для реализации статьи 390 Налогового кодекса РФ, предусматривающей исчисление налогооблагаемой базы на основании кадастровой стоимости земельного участка.

Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 г. N 316 установлены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, где определен порядок проведения данных работ. Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром, ранее Роснедвижимостью) и его территориальными органами. Для проведения указанных работ привлекались оценщики или юридические лица, имеющие право

на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 21.07.2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Данными правилами определялся порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации. Данные работы проводятся не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года.

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости; сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда – на основе капитализации расчетного рентного дохода; иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов. По результатам оценочного зонирования

составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Минэкономразвития России по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Проведение ГКОЗ было возложено на комитет Российской Федерации по земельной политике (ныне Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и его территориальные органы).

Финансирование работ по ГКОЗ осуществляется за счет средств от взимания земельного налога и арендной платы за землю, зачисляемых в федеральный, краевой и местный бюджет.

Утверждение результатов ГКОЗ органами исполнительной власти субъектов РФ установлено Земельным кодексом РФ, постановлениями Правительства РФ от 25.08.1999г. № 945 и 08.04.2000 г. № 316. Первая массовая государственная кадастровая оценка земель (1 тур) всех категорий была осуществлена в период 2001 – 2005 г.г.

До недавнего времени Порядок проведения государственной кадастровой оценки регулировался Федеральным законом от 29.07.1998 №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Данный порядок включает:

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию

на которую была проведена государственная кадастровая оценка. До 1 января 2013 года полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости, за исключением полномочий по утверждению и опубликованию результатов определения кадастровой стоимости, реализовывал Росреестр.

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки (Заказчик), направляет его копию в Росреестр в срок, не превышающий десяти рабочих дней с даты принятия такого решения.

2. Формирование перечня объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке осуществляется по запросу заказчика работ по определению кадастровой стоимости Росреестром в порядке, определенном приказом Минэкономразвития России от 01.11.2013 № 648. В перечень включаются объекты недвижимости, учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату формирования перечня.

3. Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки. Для проведения работ по определению кадастровой стоимости привлекаются на конкурсной основе лица, имеющие право на заключение договора на проведение оценки, в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Осуществление деятельности по определению кадастровой стоимости допускается при наличии у исполнителя работ договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу в результате осуществления указанной деятельности.

Заказчик работ в срок не более чем пять рабочих дней со дня заключения договора на проведение работ по определению кадастровой стоимости направляет в Росреестр информацию о Заказчике и исполнителе работ по определению кадастровой стоимости в соответствии со статьей 24.14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

4. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости. Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости, за исключением случая, установленного статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Составление отчета об определении кадастровой стоимости осуществляется на бумажном носителе не менее чем в трех экземплярах и на электронном носителе в форме электронного документа. Требования к содержанию и оформлению отчета об определении кадастровой стоимости определены приказом Минэкономразвития России от 29.07.2011 № 382.

При предоставлении исполнителем работ по определению кадастровой стоимости отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме упакованного (архивированного) электронного документа, необходимо наличие усиленной квалифицированной электронной подписи в отдельном файле (с отсоединенной электронной подписью) для обеспечения просмотра представленных документов без применения специального программного обеспечения в целях недопущения нарушений принципа открытости и общедоступности.

В течение трех рабочих дней с даты составления проекта отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа и соответствующего требованиям к отчету, исполнитель работ направляет такой проект отчета в Росреестр и в саморегулируемую организацию оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости, о чем извещает заказчика работ.

В целях обеспечения возможности ознакомления с проектом отчета об определении кадастровой стоимости и представления замечаний к нему Росреестр в течение трех рабочих дней с даты получения такого проекта отчета включает его в

фонд данных государственной кадастровой оценки на двадцать рабочих дней (за исключением случаев, предусмотренных порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда).

С 1 апреля 2015 года замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости включаются в фонд данных государственной кадастровой оценки любыми заинтересованными лицами в течение двадцати рабочих дней с даты включения такого проекта отчета.

В случае внесения исполнителем работ изменений в проект отчета об определении кадастровой стоимости по итогам анализа представленных к такому проекту отчета замечаний изменения подлежат внесению в такой проект отчета в течение срока, когда осуществляется его включение в фонд данных государственной кадастровой оценки, по мере представления замечаний и в течение не более чем пятнадцать рабочих дней с даты истечения указанного срока.

По истечении всех указанных сроков исполнитель работ составляет отчет об определении кадастровой стоимости, включающий в себя справку, содержащую информацию о всех представленных к такому проекту отчета замечаниях, как учтенных, так и неучтенных, с их соответствующим обоснованием или об отсутствии замечаний к проекту отчета об определении кадастровой стоимости.

5. Отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия положительного экспертного заключения на указанный отчет.

6. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости заказчиком осуществляется в течение 20 рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости. В трехдневный срок после утверждения результатов определения кадастровой стоимости заказчик направляет копию акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (включая сведения о датах его опубликования и вступления в силу), один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа, в Росреестр.

7. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости осуществляется ФГБУ «ФКП Росреестра» (в соответствии с приказом Росреестра от 11.03.2010 № П/93) в течение 10 рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости от органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости. Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Законодательством об оценочной деятельности предусмотрена возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в арбитражном суде.

При определении кадастровой стоимости объектов недвижимости оценщик должен руководствоваться дополнительными требованиями и (или) процедурами к проведению оценки, установленными настоящим Федеральным стандартом оценки, по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным федеральными стандартами оценки.

Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.

При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

Под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие этапы:

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;

6) -сбор рыночной информации;

7) -построение модели оценки;

8) -анализ качества модели оценки;

9) -расчет кадастровой стоимости;

10) -составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.

Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.

Выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован. Определение кадастровой стоимости объектов оценки выполняется с использованием компьютерного моделирования (моделей) и (или) без него.

При применении методов массовой оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации).

Для построения модели оценки оценщик осуществляет сбор достаточной и достоверной рыночной информации об объектах недвижимости.

При построении модели оценки оценщик использует ценовую информацию, соответствующую сложившемуся уровню рыночных цен.

В случае недостаточности рыночной информации для построения модели оценки проводится оценка рыночной стоимости, определяемой индивидуально для конкретного объекта недвижимости.

Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов, определяющих стоимость объектов оценки, осуществляется оценщиком.

При определении кадастровой стоимости оценщик использует данные, включенные в фонд данных государственной кадастровой оценки, а также государственный кадастр недвижимости, фонд данных землеустроительной документации, фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований. Допускается использование информации из иных источников, содержащих сведения доказательного значения.

Для незастроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования. Для застроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается вид разрешенного использования, исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного земельного участка.

При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки. В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное

влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

Для проведения группировки обосновывается выбор показателей, значений или диапазона значений данных показателей для отнесения объектов оценки в соответствующие группы.

Объекты недвижимости, строительство которых незавершено, не могут быть отнесены в одну группу с объектами недвижимости, строительство которых завершено.

Для каждой группы объектов оценки оценщиком должна быть выбрана модель оценки, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную группу.

Для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного. Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется оценщиком, исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также достаточности и достоверности располагаемой рыночной информации.

Выбор модели оценки состоит из следующих этапов:

- 1) выбор структуры моделей оценки (формы связи кадастровой стоимости и ценообразующих факторов);
- 2) выбор окончательного вида модели оценки, в том числе на основе анализа достоверности использованной информации и точности моделей оценки.

При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки расчет кадастровой стоимости объекта оценки осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода.

При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путем подстановки значений ценообразующих факторов,

соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, выбранной оценщиком.

Если оценщиком использовано более одного подхода к оценке, результаты применения подходов должны быть согласованы с целью определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

В случае существенного расхождения результатов расчета кадастровой стоимости объекта оценки, полученных с применением различных подходов, оценщик должен провести анализ причин полученного расхождения.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

По результатам определения кадастровой стоимости объектов оценки оформляется отчет об определении кадастровой стоимости.

Отчет об определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.

Таблица 1

Методическое обеспечение государственной кадастровой оценки земель

Категории земель	Методические указания
1	2
Земли сельскохозяйственного назначения	Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. N 445
Земли населённых пунктов	Утверждены приказом Минэкономразвития России 15 февраля 2007 г. №39
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Утверждены Приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 г. № П/49
Земли особо охраняемых территорий и объектов	Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 23.06.2005 N 138

1	2
Земли лесного фонда	Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316
Земли водного фонда	Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 14 мая 2005 г. N 99
Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений	Утверждена Приказом Росземкадастра от 26.08.2002 № П/307

В настоящее время разработаны и утверждены новые методические указания о проведении ГКО № 34 от 01.02.2017.

1.2 Анализ нормативно-правовых документов по государственной кадастровой оценке

С 1 января 2017 года вступит в силу Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ. Новый закон будет регулировать отношения, возникшие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации.

В соответствии с кадастровой стоимостью, как мы знаем, рассчитывается:

- налог на недвижимое имущество,
- выкупная стоимость земельных участков,
- арендная плата за земельный участок.

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которые внесены в кадастр недвижимости, можно получить бесплатно в виде кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Форма такой справки утверждена приказом Минэкономразвития РФ от 1 октября 2013 года № 566.

Процедура оспаривания кадастровой стоимости за последнее время претерпела много изменений. Менялся перечень документов для ее оспаривания, дата оспаривания, процедура. С учетом появления комиссии полномочия по оспариванию в судебном порядке передавались разным судам.

С 1 января 2017 года нас ждут очередные изменения, первое из которых затронет сроки проведения внеочередной государственной кадастровой оценки.

В соответствии с 237-ФЗ статья, определяющая особенности проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, вступает в силу с 1 января 2020 года. Причем к отношениям, возникающим в связи с проведением государственной кадастровой оценки, пересмотром и оспариванием ее результатов, устанавливается переходный период применения 237-ФЗ — с 1 января 2017 года до 1 января 2020 года.

С 1 января 2017 года будет применяться кадастровая стоимость, определенная на 1 января 2014 года. В случае, если после 1 января 2014 года кадастровая стоимость уменьшалась путем оспаривания, применению подлежит уменьшенная кадастровая стоимость. Таким образом, размер стоимости, определенный на 1 января 2014 года (либо последующий уменьшенный), подлежит применению в период с 1 января 2017 по 2020 год.

Следующая государственная кадастровая оценка, напомним, намечена на 2020 год.

Необходимо отметить, что органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации вправе принять решение о выборе вида объектов недвижимости и категорий земель, государственная кадастровая оценка которых в переходный период проводится в соответствии с 237-ФЗ.

Второе изменение касается отмены обязательного досудебного порядка урегулирования споров для юридических лиц.

По действующему сейчас правилу, при наличии оснований снизить кадастровую стоимость земельного участка юридическому лицу необходимо обратиться в комиссию по рассмотрению споров об оспаривании кадастровой стоимости. Как показала практика, в большинстве случаев комиссия отказывала в пересмотре стоимости, и заявителю необходимо было обращаться в суд.

С 1 января 2017 года обязательное обращение в комиссию исключается. Теперь заинтересованное лицо может самостоятельно определить – или обратиться сначала в комиссию, а затем в суд, либо же сразу в суд. В законе № 237-ФЗ прямо указано, что для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным (ч. 1 ст. 22). Результаты определения

кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде по заявлению об оспаривании (ч. 3 ст. 22).

Как и сейчас, оспорить кадастровую стоимость вправе компании и физические лица, если ее результаты затрагивают их права и обязанности. Органы государственной власти и местного самоуправления вправе обратиться с таким заявлением в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ч. 1 ст. 22 закона № 237-ФЗ, ч. 1, 2 ст. 245 КАС РФ).

В случае, если лицо все же решит сначала обратиться в комиссию, необходимо будет приложить следующие документы:

- Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- Копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект (если заявление подается лицом, обладающим правом на объект);
- Отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

В случае же оспаривания кадастровой стоимости в судебном порядке дополнительно необходимо будет предоставить положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации (СРО) оценщиков (членом которой является оценщик, составивший отчет) — о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных этим уполномоченным федеральным органом.

Третье изменение касается лиц, наделённых полномочиями по проведению кадастровой оценки. С 1 января 2017 года функции по проведению кадастровой оценки передаются специальным бюджетным учреждениям, которые будут наделять такими полномочиями исполнительные органы власти субъектов РФ.

Что важно: бюджетное учреждение не вправе привлекать иных лиц, помимо работников соответствующего бюджетного учреждения, для проведения работ и (или) оказания услуг непосредственно по определению кадастровой стоимости.

Также, помимо оценки, бюджетные учреждения наделяются рядом иных полномочий, в том числе — предоставлять разъяснения по письменным обращениям об определении кадастровой стоимости, рассматривать заявления об исправлении ошибок и прочее.

Принимая во внимание, что с 1 января перестает действовать единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и появляется единая база ЕГРН, которая включает в себя ЕГРП и ГКН, то данные по кадастровой оценке будут содержаться в сведениях ЕГРН.

Важно также, что для оспаривания кадастровой стоимости заинтересованное лицо должно заключить договор на определение кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости с лицом, обладающим указанными правами.

Согласно 237-ФЗ государственное бюджетное учреждение не вправе заключать договоры на проведение оценки в качестве исполнителя — в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Работники бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, не вправе осуществлять деятельность, направленную на установление рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Таким образом, для подготовки отчета об оценке с целью оспорить результат кадастровой стоимости заинтересованное лицо должно обратиться к независимым оценщикам.

За проведением государственной кадастровой оценки, в том числе — и за периодичностью проведения государственной кадастровой оценки, будет осуществляться государственный надзор управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Анализ Методических указаний по кадастровой оценке недвижимости утвержденных Приказом Минэкономразвития России № 34 от 01.02.2017 показал, что они не в состоянии решить поставленные задачи, из-за наличия следующих недостатков:

- отсутствия четких определений использованного понятийного аппарата;
- отсутствия нормируемых критериев оценки точности определенной кадастровой стоимости;
- наличия невыполнимых в массовой оценке требований;
- противоречий между отдельными пунктами методуказаний;
- наличия, помимо указаний, различных рекомендаций;
- наличия достаточно жестких указаний по применению некоторых справочных материалов, которые не имеют научно обоснованного и рыночного подтверждений, например, по доле земельного участка и ОКС в едином объекте недвижимости, ставкам капитализации, «скидкам на торг», масштабному фактору и другим.

2 АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1 Анализ государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Пензенской области

В 2013 году на территории Пензенской области завершились работы по кадастровой оценке земель населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов. Кадастровая стоимость земельных участков должна быть максимально приближена к их рыночной стоимости, поэтому кадастровая стоимость увеличилась по сравнению с результатами прошлой оценки земель.

Земли населённых пунктов подразделяются на:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества;
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий, делового и коммерческого назначения;
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений

промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;

12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте;

13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов;

14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования;

16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской

Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные;

17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Проанализировав кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, можно сделать выводы.

В данной группе максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости устанавливается от 600,00 до 1000,00 рублей за один квадратный метр в таких муниципальных образованиях, как Каменский, Никольский, Сердобский и Нижнеломовский районы.

Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 300,00 до 600,00 рублей за один квадратный метр в таких муниципальных образованиях, как Тамалинский, Бековский, Белинский, Башмаковский, Пачелмский, Земетчинский, Вадинский, Наровчатский, Спасский, Иссинский, Колышлейский, Сосновоборский, Городищенский, Шемышейский, Лопатинский, Камешкирский и Неверкинский районы.

Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 100,00 до 300,00 рублей за один квадратный метр в таких муниципальных образованиях, как Лунинский, Мокшанский, Бессоновский, Пензенский и Кузнецкий районы.

В Малосердобинском районе отсутствуют объекты данной группы.

Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости данной группы представлено на рисунке 1.

Проанализировав кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, можно сделать выводы.

В данной группе максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости устанавливается от 40,00 до 70,00 рублей за один квадратный метр в таких районах, как Сердобский, Бековский, Каменский, Пачелмский, Нижнеломовский, Башмаковский, Земетчинский, Спасский и Никольский.

Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости устанавливается от 20,00 до 40,00 рублей за один квадратный метр в таких районах, как Тамаинский, Белинский, Вадинский, Наровчатский, Мокшанский, Иссинский, Лунинский, Бессоновский, Пензенский, Городищенский, Сосновоборский, Кузнецкий, Шемышейский, Камешкирский, Неверкинский, Лопатинский, Малосердобинский и Колышлейский.

Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости данной группы представлено на рисунке 2.

Проанализировав кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок, можно сделать выводы.

В данной группе максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости устанавливается от 700,00 до 1000,00 рублей за один квадратный метр в таких районах, как Сердобский и Земетчинский.

Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 400,00 до 700,00 рублей за один квадратный метр в таких районах, как Тамалинский, Бековский, Белинский, Башмаковский, Пачелмский, Вадинский, Спасский, Наровчатский, Нижнеломовский, Мокшанский, Колышлейский, Бессоновский, Иссинский, Шемышейский, Лопатинский, Неверкинский и Сосновоборский.

Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 200,00 до 400,00 рублей за один квадратный метр в таких районах, как Сердобский и Земетчинский.

В Каменском и Никольском районах отсутствуют объекты данной группы.

Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости данной группы представлено на рисунке 3.

Проанализировав кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для дачного строительства, садоводства и огородничества, можно сделать выводы.

В данной группе максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости устанавливается от 16,00 до 23,00 рублей за один квадратный метр в таком муниципальном образовании, как Каменский район.

Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 10,00 до 16,00 рублей за один квадратный метр в таких районах, как Белинский, Пачелмский, Нижнеломовский, Вадинский, Иссинский, Никольский, Сосновоборский и Лопатинский.

Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 4,00 до 10,00 рублей за один квадратный метр в таких районах, как Земетчинский, Спасский, Тамалинский, Бековский, Сердобский, Колышлейский, Пензенский, Шемышейский, Мокшанский, Бессоновский, Лунинский, Городищенский, Кузнецкий и Неверкинский.

В Башмаковском, Наровчатском, Малосердобинском и Камешкирском районах отсутствуют объекты данной группы.

Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости данной группы представлено на рисунке 4.

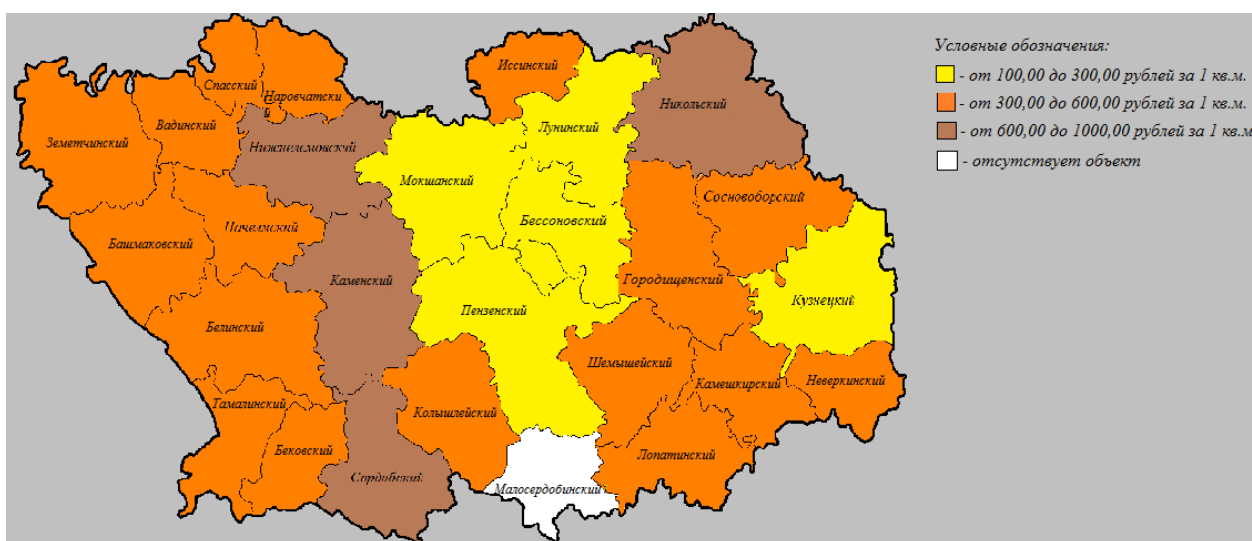


Рисунок 1 – Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости земель населённых пунктов, предназначенных для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки

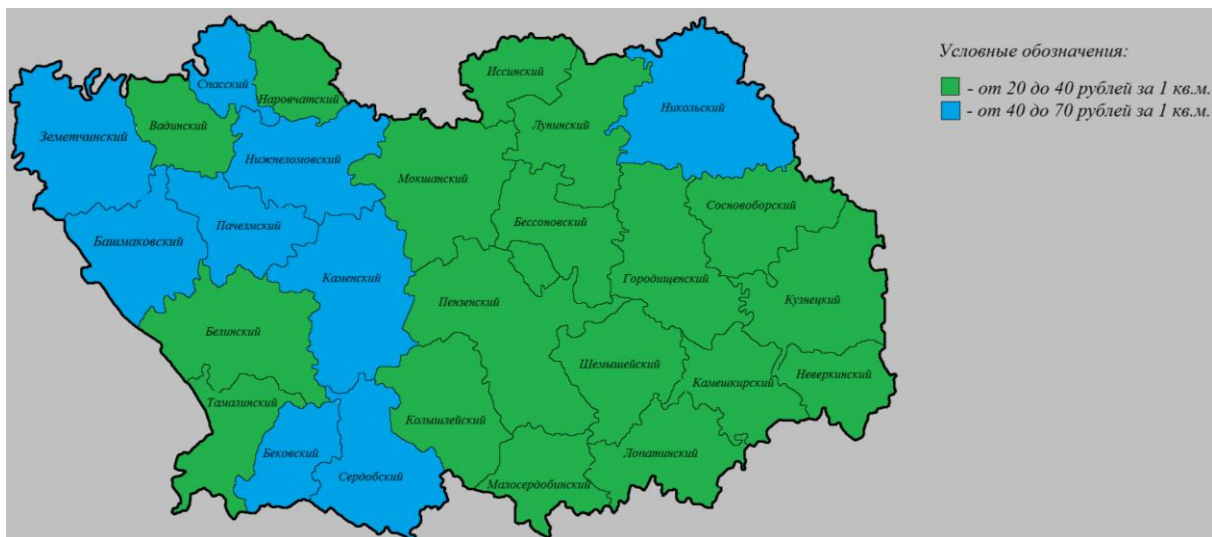


Рисунок 2 – Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости земель населённых пунктов, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки

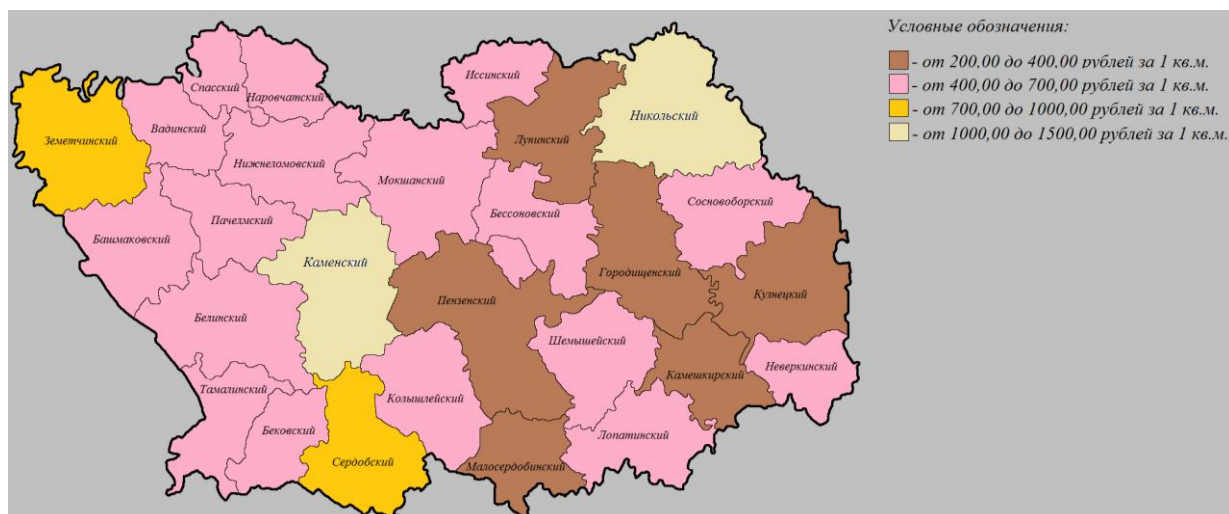


Рисунок 3 - Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости земель населённых пунктов, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок

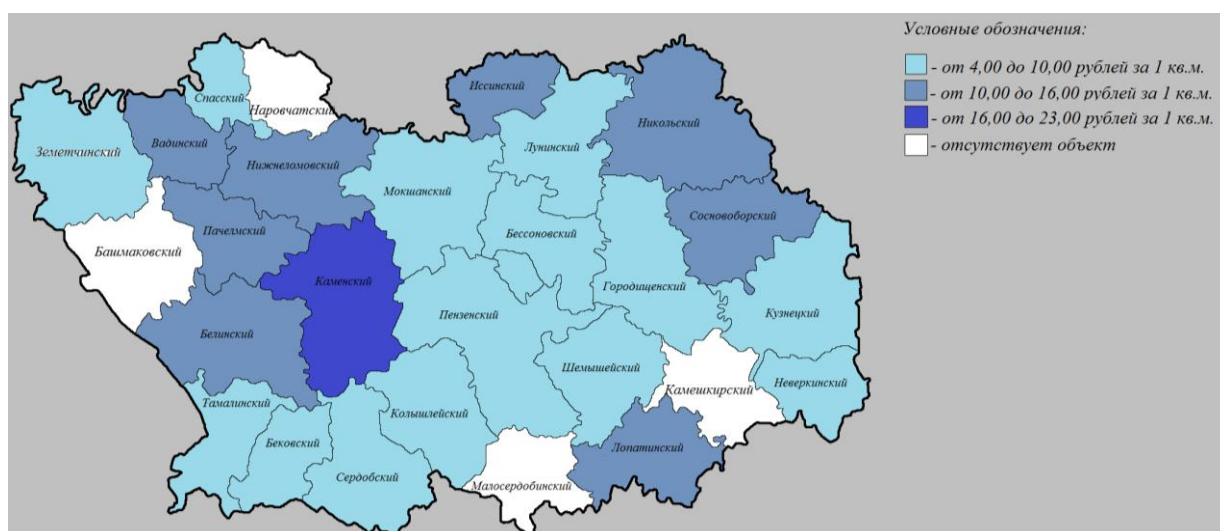


Рисунок 4 - Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости земель населённых пунктов, предназначенных для дачного строительства, садоводства и огородничества

Проанализировав кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, можно сделать выводы.

В данной группе максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости устанавливается от 1500,00 до 2000,00 рублей за один квадратный метр в таких муниципальных образованиях, как Нижнеломовский и Никольский районы.

Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 1000,00 до 1500,00 рублей за один квадратный метр в таких районах, как Земетчинский, Вадинский, Пачелмский, Башмаковский и Сердобский.

Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 400,00 до 1000,00 рублей за один квадратный метр в таких районах, как Спасский, Наровчатский, Белинский, Тамалинский, Бековский, Каменский, Мокшанский, Пензенский, Кольшлейский, Малосердобинский, Лопатинский, Шемышейский, Бессоновский, Иссинский, Лунинский, Городищенский, Камешкирский, Неверкинский, Кузнецкий и Сосновоборский.

Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости данной группы представлено на рисунке 5.

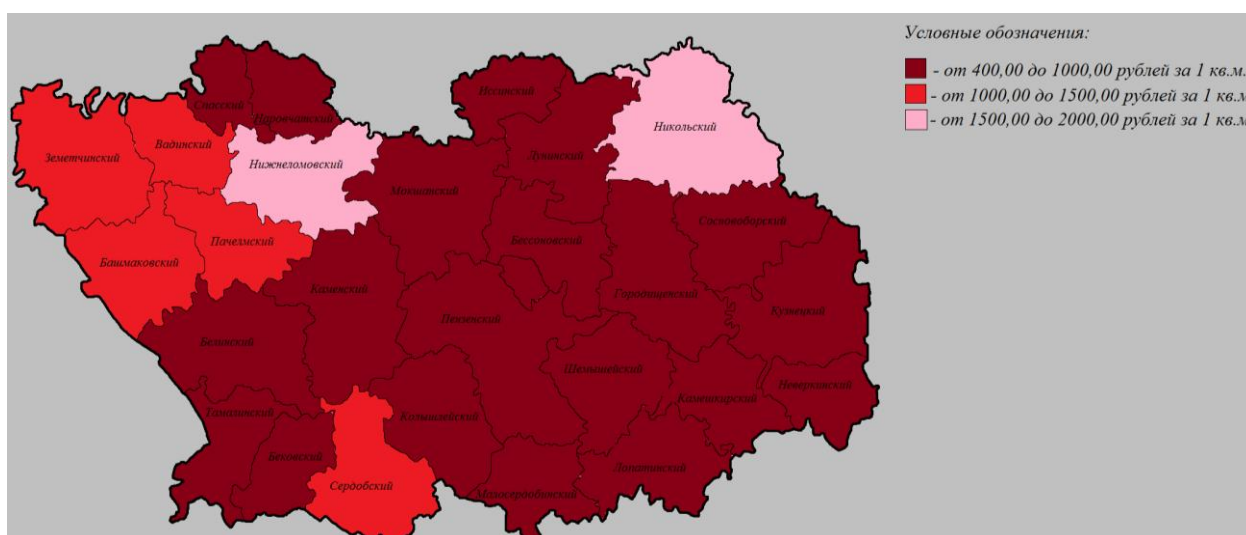


Рисунок 5 - Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости земель населённых пунктов, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания

Проанализировав кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения гостиниц, можно сделать выводы.

В данной группе максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости устанавливается от 2000,00 до 3000,00 рублей за один квадратный метр в таком муниципальном образовании, как Каменский район.

Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 1000,00 до 2000,00 рублей за один квадратный метр в Сердобском, Пачелмском, Нижнеломовском и Никольском районах.

Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 300,00 до 1000,00 рублей за один квадратный метр в Вадинском, Наровчатском, Тамалинском, Пензенском, Бессоновском, Лопатинском, Кузнецком и Иссинском районах.

В Бековском, Белинском, Башмаковском, Земетчинском, Спасском, Мокшанском, Колышлейском, Малосердобинском, Шемышейском, Лунинском, Городищенском, Сосновоборском, Камешкирском и Неверкинском районах отсутствуют объекты данной группы.

Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости данной группы представлено на рисунке 6.

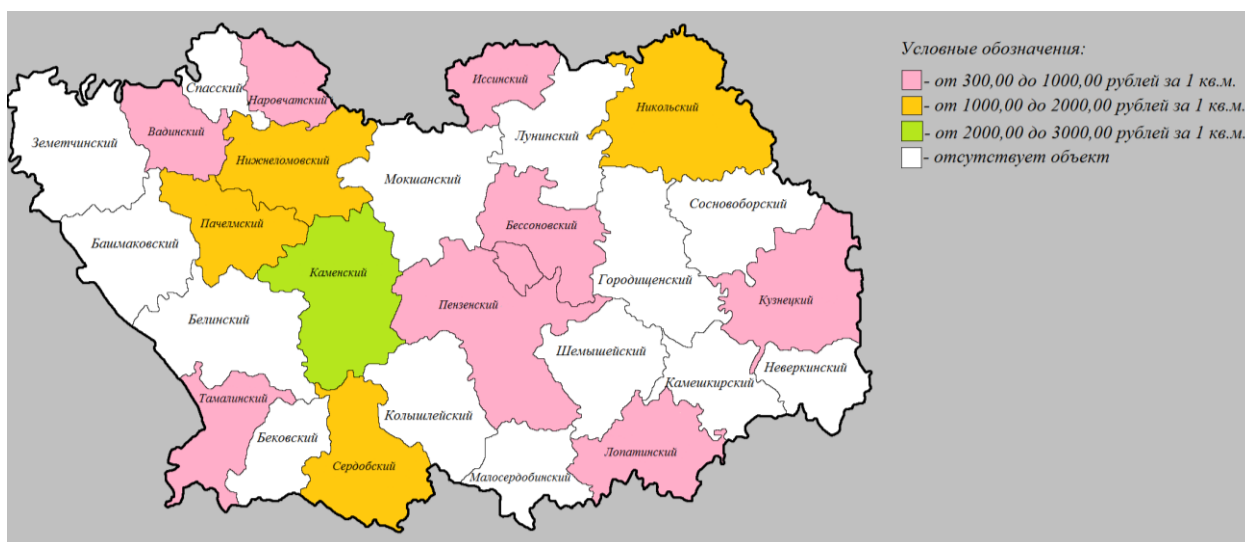


Рисунок 6 - Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости земель населённых пунктов, предназначенных для размещения гостиниц

Проанализировав кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения офисных зданий, делового и коммерческого назначения, можно сделать выводы.

В данной группе максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости устанавливается от 700,00 до 1000,00 рублей за один квадратный метр в таких районах, как Каменский и Нижнеломовский.

Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 400,00 до 700,00 рублей за один квадратный метр в Земетченском, Пачелмском, Бековском, Бессоновском, Иссинском, Никольском, Сосновоборском и Неверкинском районах.

Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 200,00 до 400,00 рублей за один квадратный метр в таких районах, как Тамалинский, Белинский, Башмаковский, Вадинский, Спасский, Наровчатский, Сердобский, Колышлейский, Пензенский, Мокшанский, Малосердобинский, Лопатинский, Шемышейский, Лунинский, Городищенский, Камешкирский и Кузнецкий.

Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости данной группы представлено на рисунке 7.

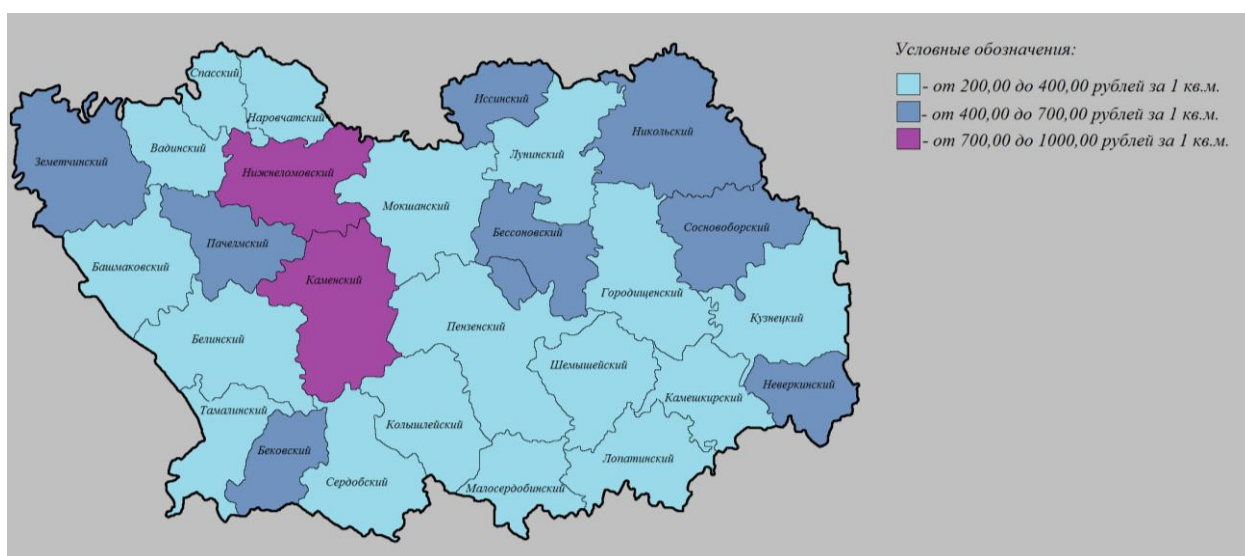


Рисунок 7 - Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости земель населённых пунктов, предназначенных для размещения офисных зданий, делового и коммерческого назначения

Проанализировав кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, можно сделать выводы.

В данной группе максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости устанавливается от 200,00 до 250,00 рублей за один квадратный метр в Каменском районе.

Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости – 100,00 до 200,00 рублей за один квадратный метр в Башмаковском, Спасском, Сердобском, Колышлейском, Бессоновском, Городищенском и Неверкинском районах.

Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 30,00 до 100,00 в таких районах, как Тамалинский, Белинский, Нижнеломовский, Мокшанский, Пензенский, Иссинский, Лунинский, Никольский и Кузнецкий.

В Земетчинском, Вадинском, Пачелмском, Бековском, Наровчатском, Малосердобинском, Лопатинском, Шемышейском, Камешкирском и Сосновоборском районах отсутствуют объекты данной группы.

Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости данной группы представлено на рисунке 8.

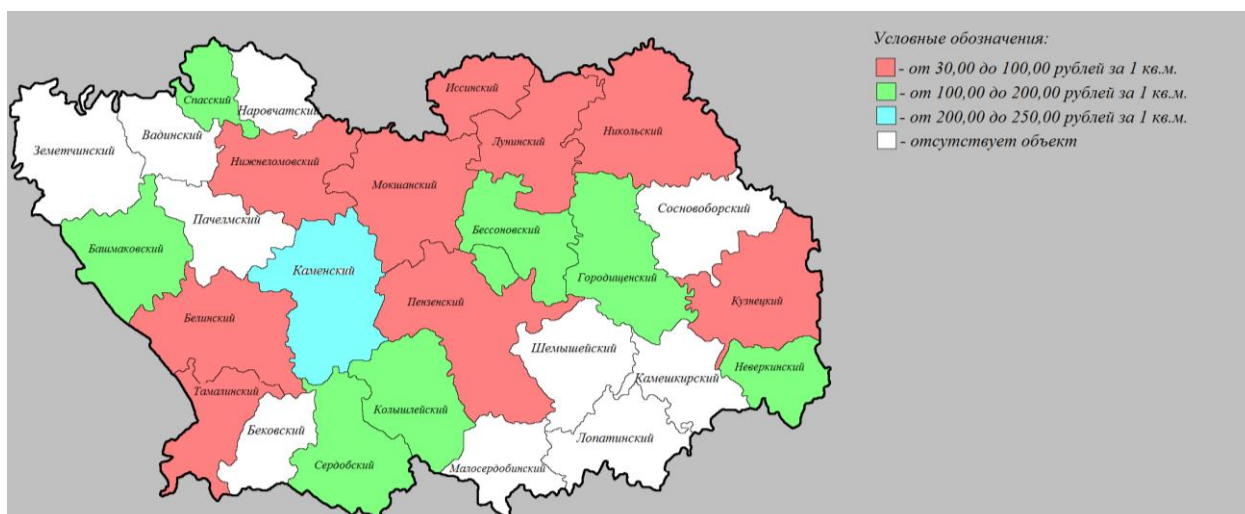


Рисунок 8 - Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости земель населённых пунктов, предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения

Проанализировав кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства,

материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, можно сделать выводы.

В данной группе максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости устанавливается от 300,00 до 450,00 рублей за один квадратный метр в Каменском и Нижнеомовском районах.

Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 200,00 до 300,00 рублей за один квадратный метр в Земетчинском, Башмаковском, Сердобском, Сосновоборском и Никольском районах.

Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости устанавливается от 90,00 до 200,00 рублей за один квадратный метр в таких муниципальных образованиях, как Тамалинский, Бековский, Белинский, Пачелмский, Вадинский, Спасский, Наровчатский, Мокшанский, Пензенский, Колышлейский, Малосердобинский, Лопатинский, Шемышейский, Неверкинский, Камешкирский, Кузнецкий, Городищенский, Бессоновский, Лунинский и Иссинский районы.

Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости данной группы представлено на рисунке 9.

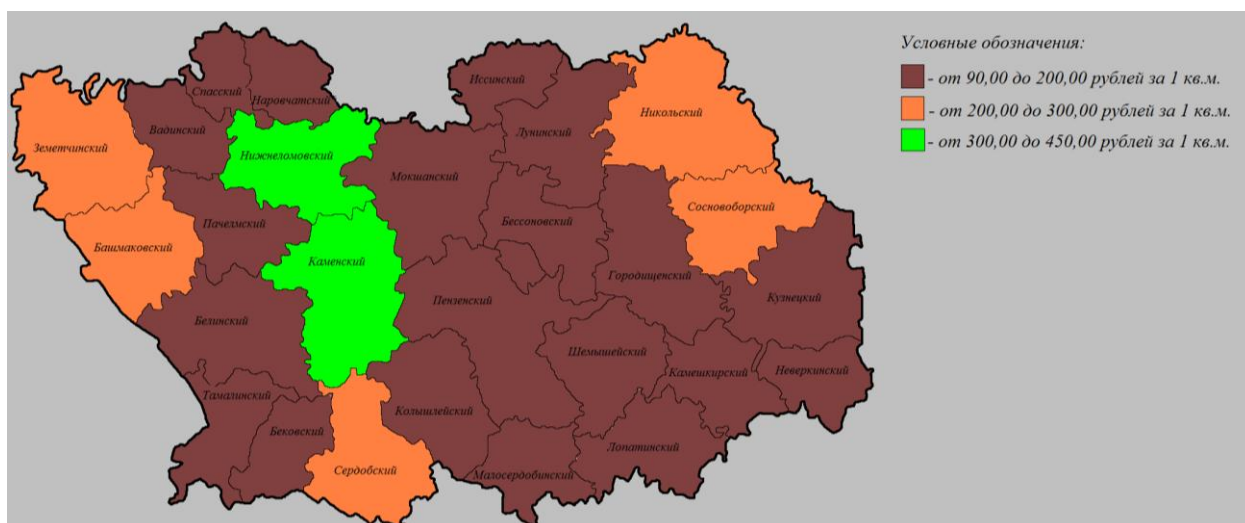


Рисунок 9 - Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости земель населённых пунктов, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок

Проанализировав кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов,

автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, можно сделать выводы.

В данной группе максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости устанавливается от 150,00 до 200,00 рублей за один квадратный метр в таких районах, как Мокшанский, Спасский и Никольский.

Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 80,00 до 150,00 рублей за один квадратный метр в Земетчинском, Сосновоборском, Городищенском и Шемышейском районах.

В Тамалинском, Бековском, Сердобском, Белинском, Башмаковском, Пачелмском, Вадинском, Наровчатском, Нижнеломовском, Каменском, Пензенском, Кольшлейском, Малосердобинском, Лопатинском, Камешкирском, Неверкинском, Кузнецком, Бессоновском, Лунинском и Иссинском районах отсутствуют объекты данной группы.

Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости данной группы представлено на рисунке 10.

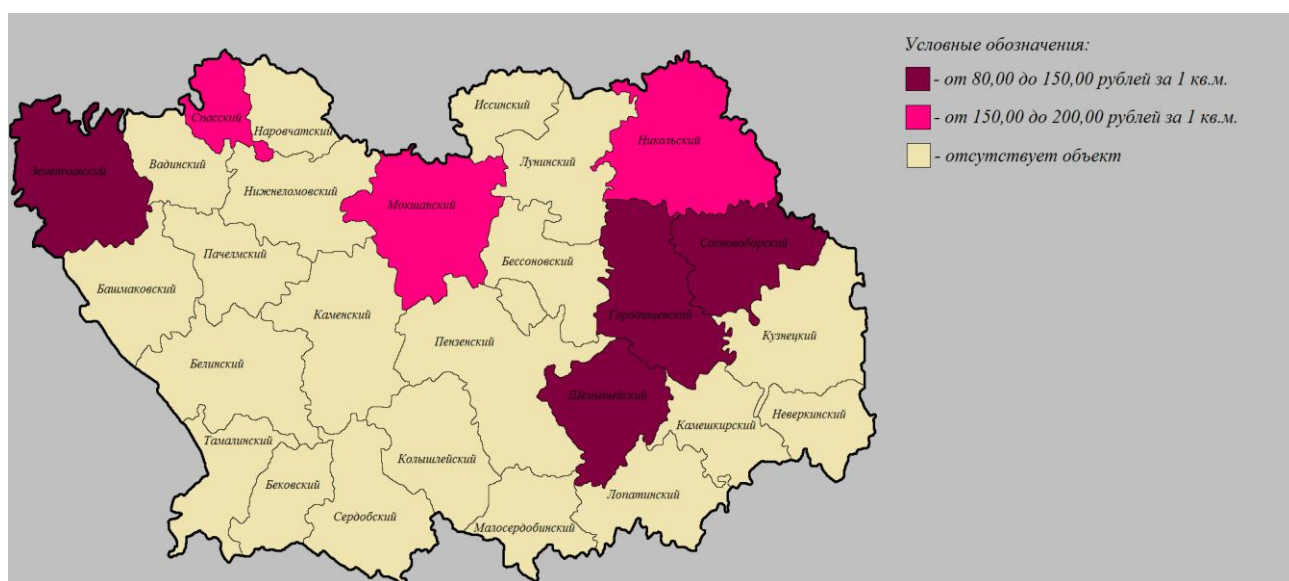


Рисунок 10 - Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости земель населённых пунктов, предназначенных для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов

Проанализировав кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и

автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов, можно сделать выводы.

В данной группе максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости устанавливается от 250,00 до 360,00 рублей за один квадратный метр в таком районе как Каменский.

Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 150,00 до 250,00 рублей за один квадратный метр в таких муниципальных образованиях, как Сердобский, Колышлейский, Земетчинский, Нижнеломовский, Никольский, Сосновоборский и Неверкинский районы.

Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости – от 80,00 до 150,00 рублей за один квадратный метр в таких муниципальных образованиях как Тамалинский, Бековский, Белинский, Башмаковский, Пачелмский, Вадинский, Спасский, Наровчатский, Мокшанский, Пензенский, Малосердобинский, Лопатинский, Камешкирский, Шемышейский, Кузнецкий, Городищенский, Бессоновский, Лунинский и Иссинский районы.

Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости данной группы представлено на рисунке 11.

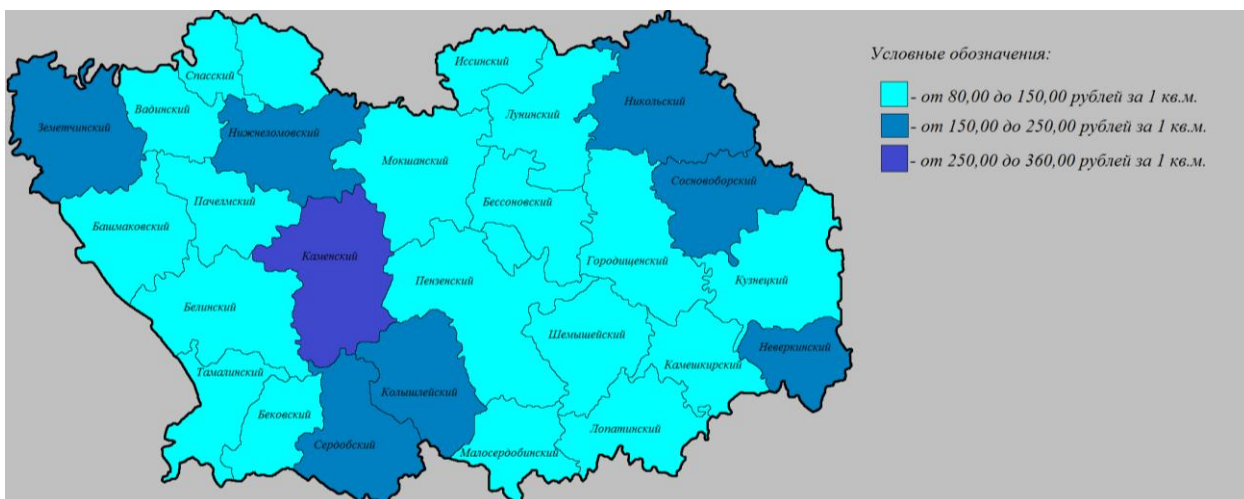


Рисунок 11 - Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости земель населённых пунктов, предназначенных для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов

Проанализировав кадастровую стоимость земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, можно сделать выводы.

В данной группе удельный показатель кадастровой стоимости устанавливается равным 1,99 рублей за один квадратный метр в таких муниципальных образованиях, как Сосновоборский, Земетчинский, Башмаковский, Пачелмский, Белинский, Каменский, Бековский, Сердобский, Колышлейский, Пензенский, Шемышейский, Бессоновский, Луинский и Иссинский районы.

В таких районах, как Тамалинский, Вадинский, Спасский, Наровчатский, Нижнеломовский, Мокшанский, Малосердобинский, Лопатинский, Камешкирский, Неверкинский, Кузнецкий, Городищенский и Никольский объекты данной группы отсутствуют.

Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости данной группы представлено на рисунке 12.

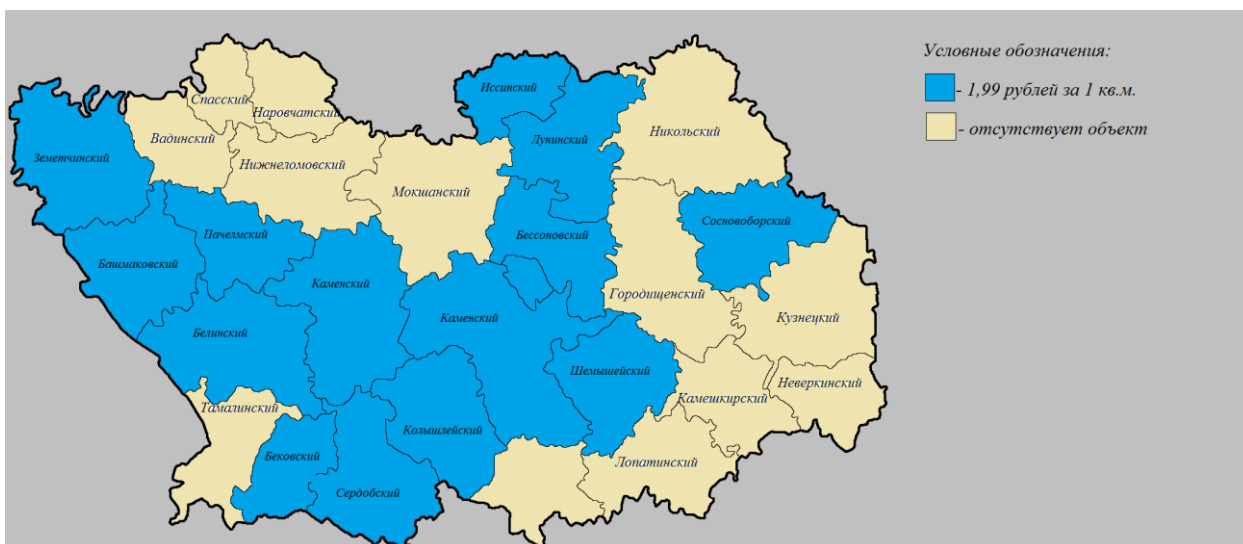


Рисунок 12 - Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости земель населённых пунктов, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами

Проанализировав кадастровую стоимость земельных участков, предназначенных для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

В данной группе максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости устанавливается от 230,00 до 300,00 рублей за один квадратный метр в Каменском и Нижнеломовском районах.

Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости – 150,00 до 230,00 рублей за один квадратный метр в таких районах, как Никольский, Ваинский и Сердобский.

Минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости в таких муниципальных образованиях, как Тамалинский, Бековский, Белинский, Башмаковский, Пачелмский, Земетчинский, Спасский, Наровчатский, Мокшанский, Пензенский, Колышлейский, Малосердобинский, Лопатинский, Шемышейский, Бессоновский, Лунинский, Иссинский, Городищенский, Сосновоборский, Кузнецкий, Неверкинский и Камешкирский районы.

Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости данной группы представлено на рисунке 13.

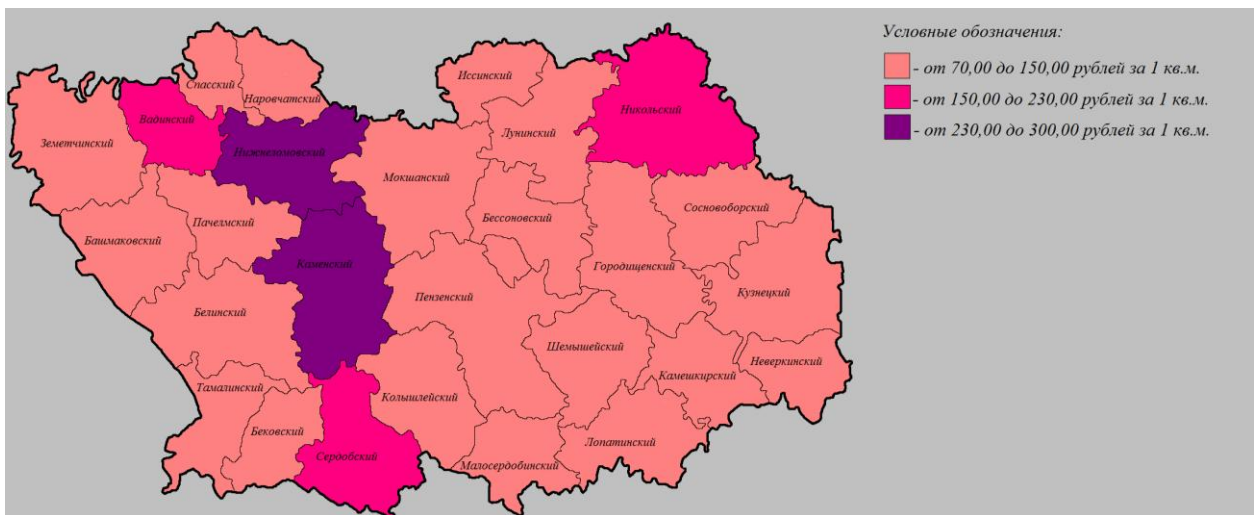


Рисунок 13 - Зонирование территории Пензенской области по кадастровой стоимости земель населённых пунктов, земельных участков, предназначенных для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Произошло снижение рыночной стоимости по сравнению с кадастровой стоимостью 2015 года на 1 982 488,998 тыс. руб. (в 2015 году на 1 155 822,76 тыс. руб.), средний процент снижения составляет около 15% (63% - в 2015 году) .

В приложении 2 показаны сводные данные по результатам государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.

2.2 Анализ сбора земельных платежей на территории Пензенской области

В 2010 году максимальное значение земельного налога в Пензенской области было установлено от 15000,00 до 22000,00 тысяч рублей в таких муниципальных образованиях, как Каменский и Сердобский районы.

Среднее значение земельного налога – от 10000,00 до 15000,00 тысяч рублей в таких районах, как Земетчинский, Башмаковский, Пензенский, Мокшанский и Нижнеломовский.

Минимальное значение земельного налога – от 2000,00 до 10000,00 тысяч рублей в Тамалинском, Бековском, Билинском, Пачелмском, Вадинском, Спасском, Наровчатском, Колышлейском, Малосердобинском, Лопатинском,

Шемышейском, Камешкирском, Неверкинском, Кузнецком, Городищенском, Бессоновском, Сосновоборском, Никольском, Лунинском и Иссинском районах.

Зонирование представлено на рисунке 14.

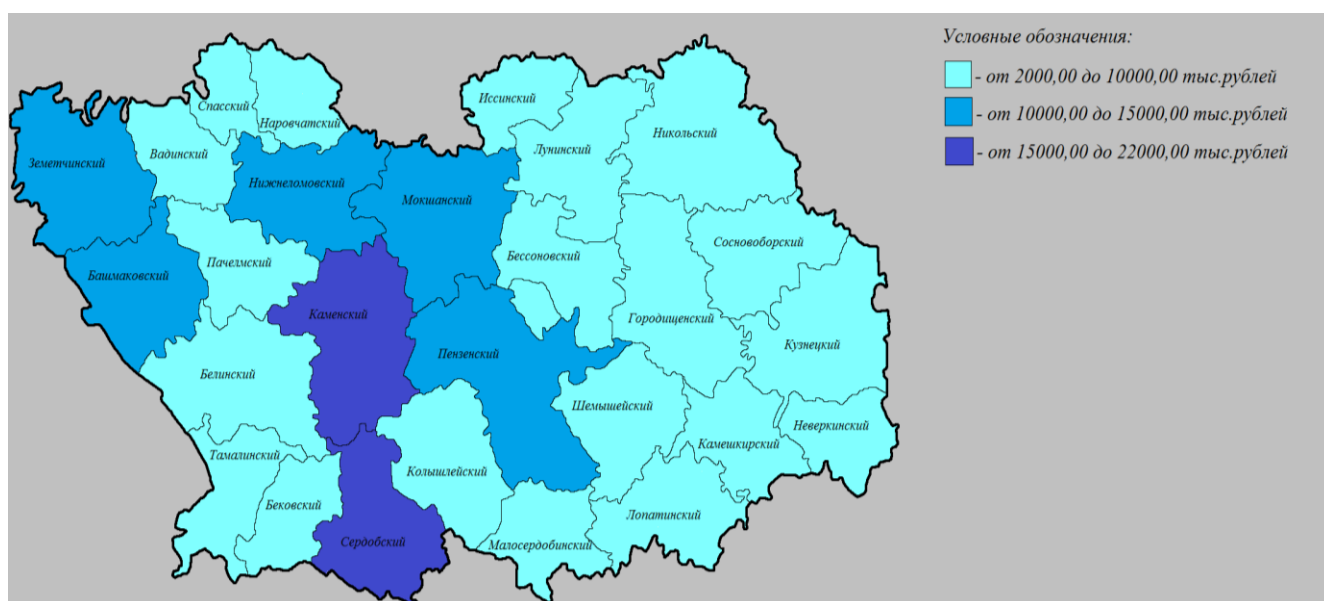


Рисунок 14 – Зонирование территории Пензенской области по налогам за 2010 год

В 2011 году максимальное значение земельного налога было установлено от 15000,00 до 25000,00 тысяч рублей в таких муниципальных образованиях, как Каменский, Сердобский, Пензенский, Нижнеломовский и Земетчинский районы.

Среднее значение земельного налога – от 10000,00 до 15000,00 тысяч рублей в таких районах, как Белинский, Башмаковский, Мокшанский, Бессоновский, Городищенский и Никольский.

Минимальное значение земельного налога – от 3000,00 до 10000,00 тысяч рублей в Тамалинском, Бековском, Пачелмском, Вадинском, Спасском, Наровчатском, Кольшлейском, Малосердобинском, Лопатинском, Шемышейском, Камешкирском, Неверкинском, Кузнецком, Сосновоборском, Лунинском и Иссинском районах.

Зонирование представлено на рисунке 15.

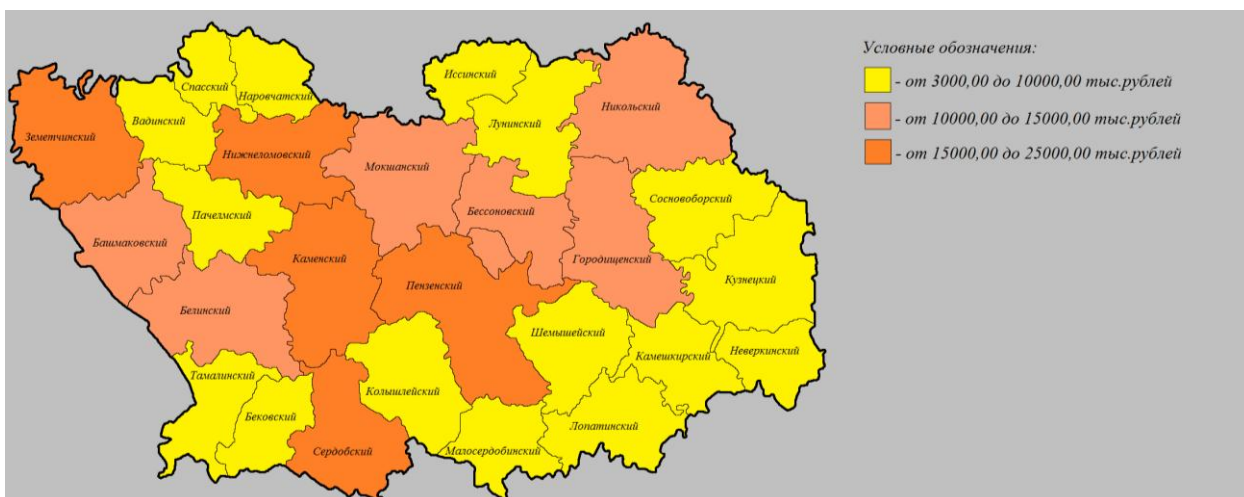


Рисунок 15 - Зонирование территории Пензенской области по налогам за 2011 год

В 2012 году максимальное значение земельного налога было установлено от 15000,00 до 25000,00 тысяч рублей в таких муниципальных образованиях, как Каменский, Сердобский, Пензенский, Нижнеломовский и Земетчинский районы.

Среднее значение земельного налога – от 10000,00 до 15000,00 тысяч рублей в таких районах, как Белинский, Башмаковский, Колышлейский, Мокшанский, Бессоновский и Никольский.

Минимальное значение земельного налога – от 4000,00 до 10000,00 тысяч рублей в Тамалинском, Бековском, Пачелмском, Вадинском, Спасском, Наровчатском, Малосердобинском, Лопатинском, Шемышейском, Камешкирском, Неверкинском, Кузнецком, Городищенском, Сосновоборском, Лунинском и Иссинском районах (рисунок 16).

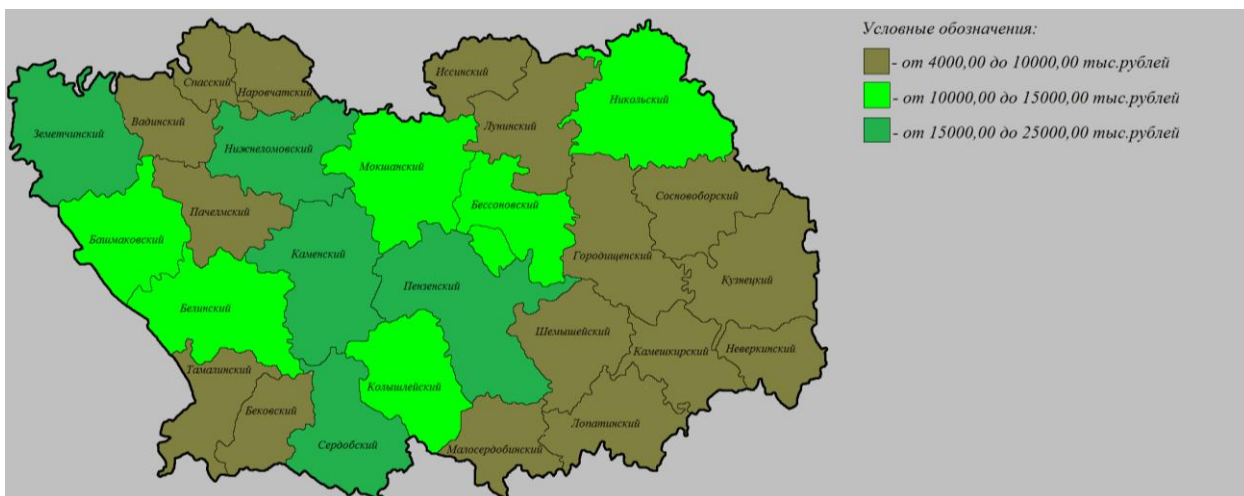


Рисунок 16 - Зонирование территории Пензенской области по налогам за 2012 год

В 2013 году максимальное значение земельного налога устанавливалось от 20000,00 до 30000,00 тысяч рублей в таких районах, как Каменский, Пензенский и Сердобский.

Среднее значение земельного налога – от 10000,00 до 20000,00 тысяч рублей в таких районах, как Тамалинский, Колышлейский, Белинский, Башмаковский, Пачелмский, Заметчинский, Нижнеломовский, Мокшанский, Бессоновский, Лунинский, Никольский, Городищенский и Кузнецкий.

Минимальное значение земельного налога – от 4000,00 до 10000,00 тысяч рублей в Бековском, Вадинском, Спасском, Наровчатском, Иссинском, Сосновоборском, Неверкинском, Камешкирском, Шемышейском, Лопатинском и Малосердобинском районах (рисунок 17).

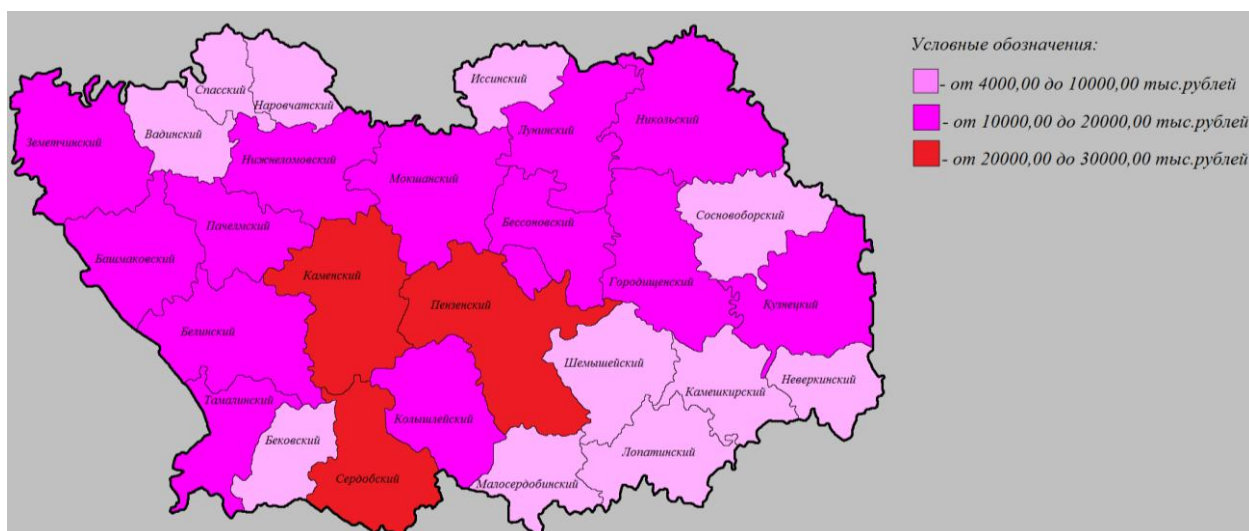


Рисунок 17 - Зонирование территории Пензенской области по налогам за 2013 год

В 2014 году максимальное значение земельного налога было установлено от 30000,00 до 45000,00 тысяч рублей в Каменском и Пензенском районах.

Среднее значение земельного налога в Пензенской области было от 15000,00 до 30000,00 тысяч рублей в таких районах, как Тамалинский, Сердобский, Колышлейский, Белинский, Башмаковский, Заметчинский, Нижнеломовский, Мокшанский, Бессоновский, Лунинский и Никольский.

Минимальное значение земельного налога – от 6000,00 до 15000,00 тысяч рублей в таких районах, как Бековский, Пачелмский, Вадинский, Спасский, Наровчатский, Иссинский, Сосновоборский, Городищенский, Кузнецкий,

Неверкинский, Камешкирский, Шемышейский, Лопатинский и Малосердобинский (рисунок 18).

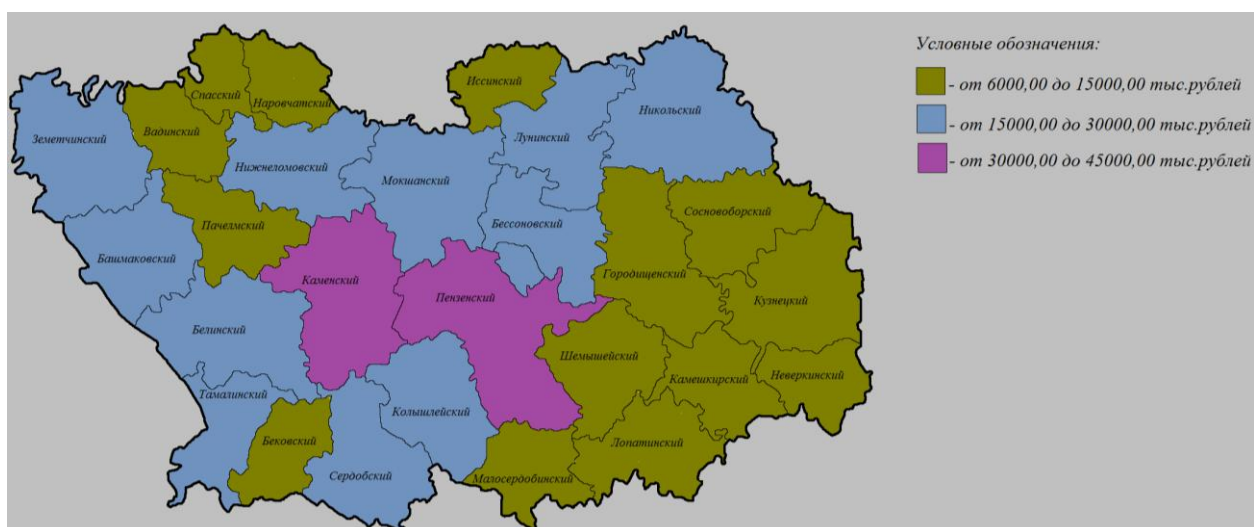


Рисунок 18 - Зонирование территории Пензенской области по налогам за 2014 год

В 2015 году в Пензенской области было установлено минимальное значение земельного налога от 30000,00 до 45000,00 тысяч рублей в таких районах, как Каменский, Пензенский и Нижнеломовский.

Среднее значение земельного налога установлено от 15000,00 до 30000,00 тысяч рублей в таких районах, как Тамалинский, Сердобский, Колышлейский, Малосердобинский, Белинский, Башмаковский, Земетчинский, Мокшанский, Бессоновский, Лунинский, Никольский и Кузнецкий.

Минимальное значение земельного налога – от 6000,00 до 15000,00 тысяч рублей в Бековском, Пачелмском, Вадинском, Спасском, Наровчатском, Иссинском, Сосновоборском, Городищенском, Шемышейском, Неверкинском, Камешкирском и Лопатинском районах.

В 2016 году в Пензенской области максимальное значение земельного налога было установлено от 35000,00 до 50000,00 тысяч рублей в Каменском районе.

Среднее значение земельного налога установлено от 20000,00 до 35000,00 тысяч рублей в таких районах, как Тамалинский, Сердобский, Белинский, Пензенский, Мокшанский, Нижнеломовский и Никольский (рисунок 19).

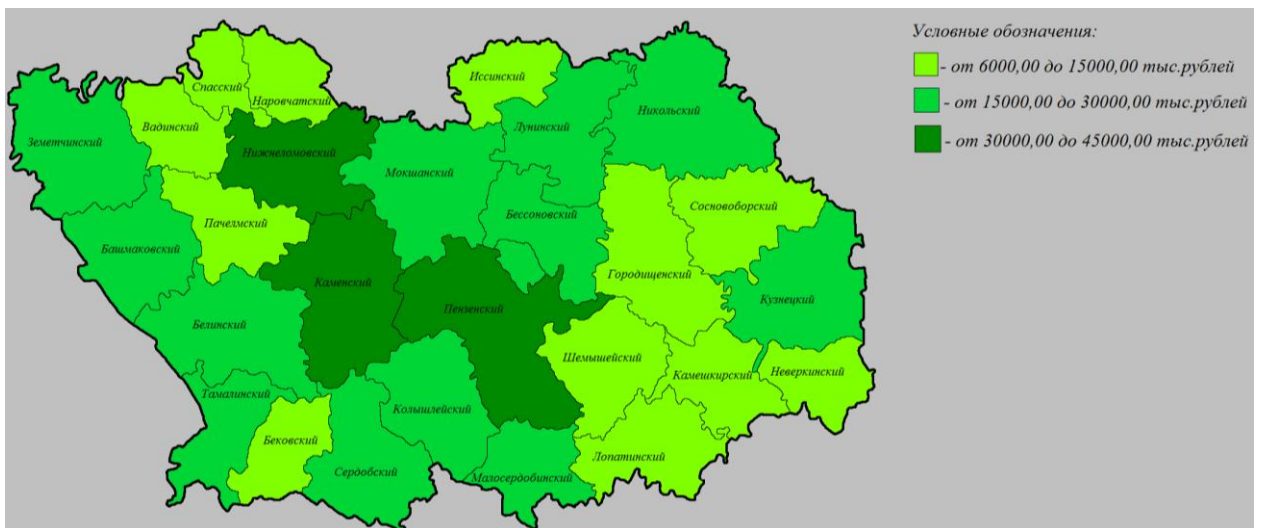


Рисунок 19 - Зонирование территории Пензенской области по налогам за 2015 год

Минимальное значение земельного налога было установлено от 6000,00 до 20000,00 тысяч рублей в таких районах, как Бековский, Башмаковский, Пачелмский, Земетчинский, Вадинский, Спасский, Наровчатский, Колышлейский, Малосердобинский, Лопатинский, Шемышейский, Камешкирский, Неверкинский, Кузнецкий, Городищенский, Сосновоборский, Бессоновский, Лунинский и Иссинский (рисунок 20).

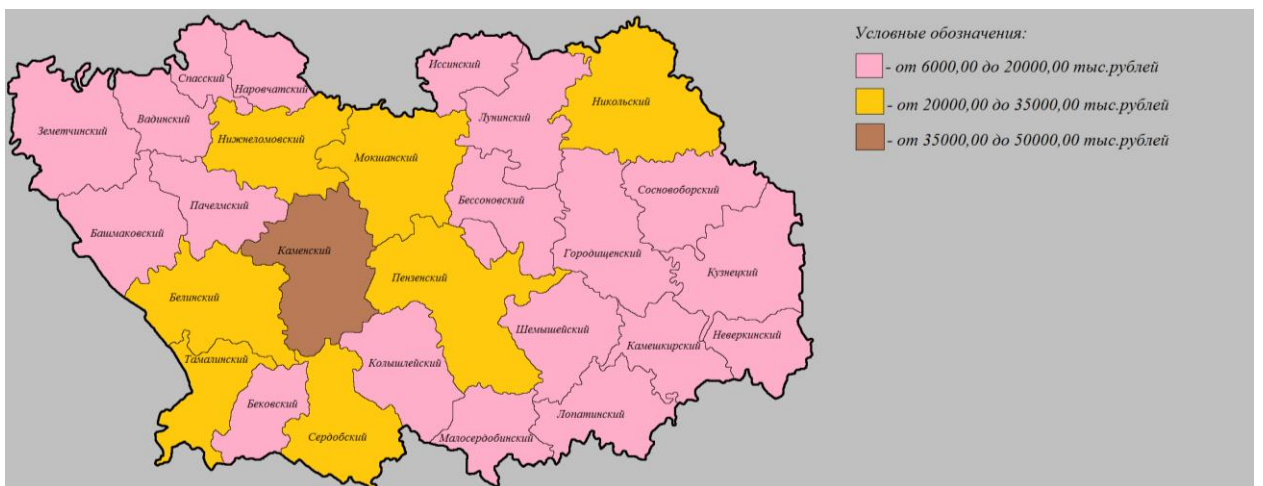


Рисунок 20 - Зонирование территории Пензенской области по налогам за 2016 год

В 2017 году на данный момент в Пензенской области максимальное значение земельного налога установлено от 8000,00 до 12000,00 тысяч рублей в таких муниципальных образованиях, как Каменский, Пензенский, Спасский, Нижнеломовский и Мокшанский районы.

Среднее значение земельного налога – от 4000,00 до 8000,00 тысяч рублей в таких районах, как Тамалинский, Малосердобинский, Колышлейский, Сердобский, Белинский, Пачелмский, Башмаковский, Земетчинский, Бессоновский, Лунинский, Иссинский и Никольский.

Минимальное значение земельного налога – от 1000,00 до 4000,00 в таких районах, как Бековский, Вадинский, Наровчатский, Лопатинский, Шемышейский, Камешкирский, Неверкинский, Кузнецкий, Городищенский и Сосновоборский.

Зонирование представлено на рисунке 21.

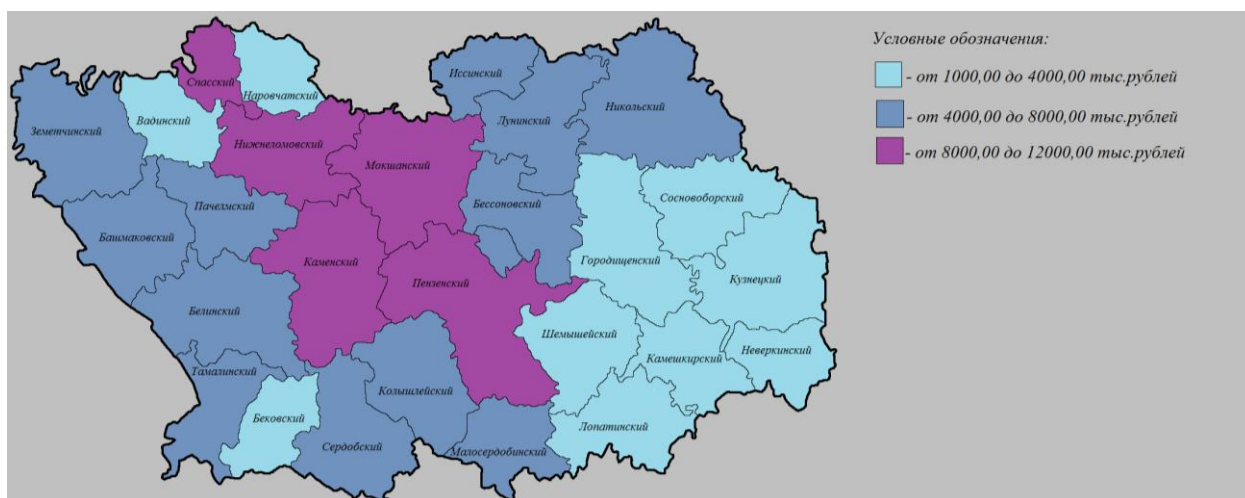


Рисунок 21 - Зонирование территории Пензенской области по налогам за 2017 год

За три первых месяца текущего года объем налоговых сборов в регионе более чем на 25% превысил показатель аналогичного периода 2016 года.

Так, за январь-март 2017 года налоговыми органами обеспечено поступление в консолидированный региональный бюджет 8 132 001 тыс. рублей.

В январе 2017 года Пензенской области объявлен мораторий на повышение стоимости земли. Выкупная цена неразграниченных и находящихся в государственной собственности земельных участков, на которых находятся объекты недвижимого имущества, снижена.

В соответствии с изменениями, цена земельных участков, расположенных в границе города Пензы, определяется в размере 20-кратной ставки земельного налога за единицу площади, что составляет 30% от кадастровой стоимости земельных участков.

Исключение составляют земельные участки, на которых находятся индивидуальные жилые дома — 6% от кадастровой стоимости земельных участков.

Цена земельных участков, расположенных в районах Пензенской области, определяется в размере 10-кратной ставки земельного налога за единицу площади, что составляет 15% от кадастровой стоимости земельных участков.

Исключение составляют земельные участки, на которых расположены индивидуальные жилые дома — 4,5% от кадастровой стоимости таких земельных участков.

2.3 Анализ спорных ситуаций по результатам государственной кадастровой оценки в Пензенской области

Многие арендаторы и налогоплательщики встретились с ситуацией, когда увеличился размер земельного налога и арендной платы за землю, налог на имущество. Причина этому — значительное повышение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Собственники, арендаторы, а также иные лица, в законном пользовании которых находятся объекты недвижимости, подлежащие налогообложению, имеют право на оспаривание их кадастровой стоимости. Данная процедура осуществляется двумя способами:

- во внесудебном порядке, посредством обращения в территориальную комиссию по рассмотрению споров о кадастровой стоимости;
- посредством обращения в суд.

Внесудебный порядок по данной категории споров не является обязательным. Таким образом, заинтересованное лицо вправе подать иск в суд, минуя обращение в территориальную комиссию.

01.07.2016 года вступили в силу изменения в Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

В числе внесенных изменений – измененное трактование ст. 24.18 «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости».

А именно, в данном случае изменений касается то, что теперь физические и юридические лица, желающие оспорить кадастровую стоимость объектов недвижимости, не обязаны предоставлять в комиссию или в суд (это касается физических лиц, так как они могут обходить стороной обращение в комиссию и юридических лиц, желающих оспорить решение комиссии) положительное экспертное заключение СРО на отчет.

В данный момент времени полным списком документов для подачи заявления в комиссию о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости является:

- кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;
- отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

В ходе анализа спорных ситуаций было выявлено, что в 2015 году общее количество заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Комиссии составляет 278 единиц, из них 88 поступили от физических лиц, 142 – от юридических лиц и одно заявление от органов местного самоуправления. Графически эти данные можно представить диаграммой (рис. 22).

В следующем, 2016 году, в Комиссию поступило 280 заявлений в отношении 1836 объектов недвижимости, принято к рассмотрению 261 заявление в отношении 931 объекта недвижимости, из них 131 – от физических лиц, 147 – от юридических, 1 – от органов местного самоуправления и 1 – совместно от физических и юридических лиц. Ниже эти данные представлены на диаграмме (рис. 23).

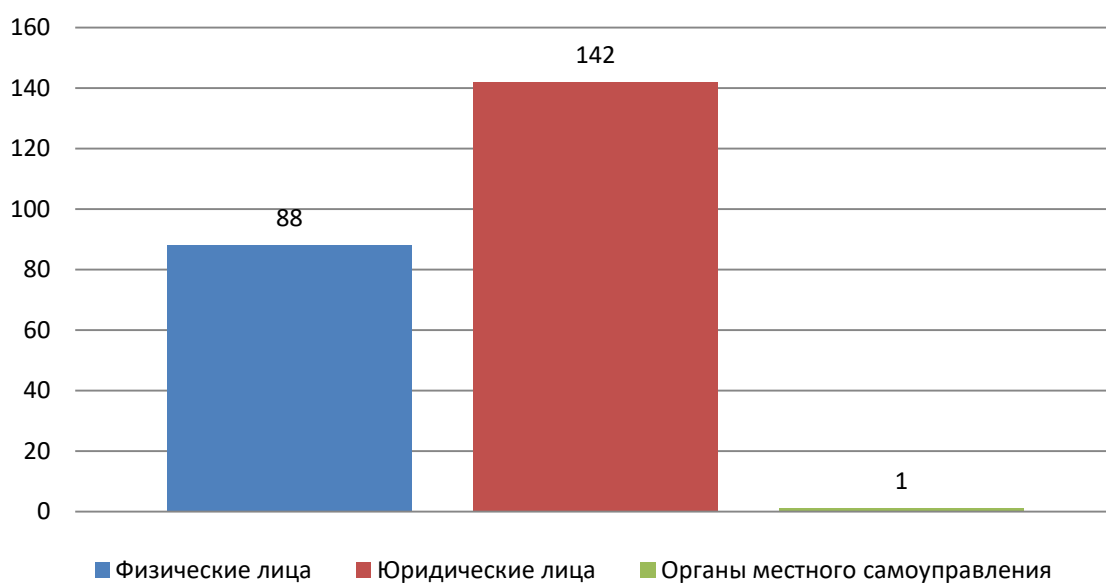


Рисунок 22 – Количество поступивших заявлений о пересмотре результатов кадастровой стоимости в 2015 году

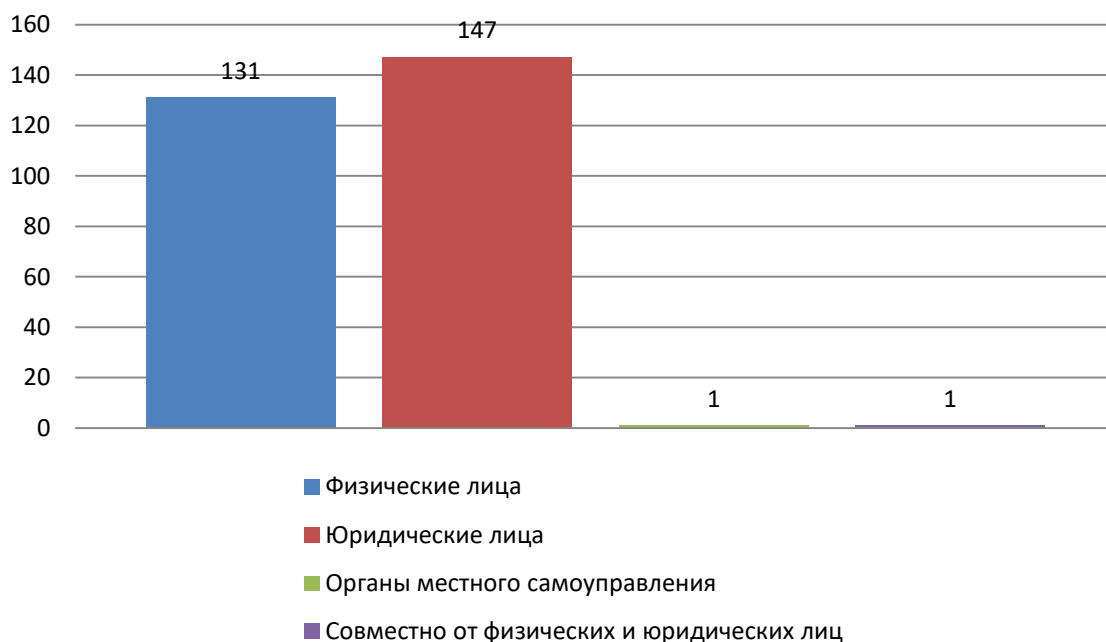


Рисунок 23 – Количество поступивших заявлений о пересмотре результатов кадастровой стоимости в 2016 году

В 2015 году Комиссия рассматривала заявления в отношении земельных участков различных категорий земель, которые можно увидеть на рисунке 24.

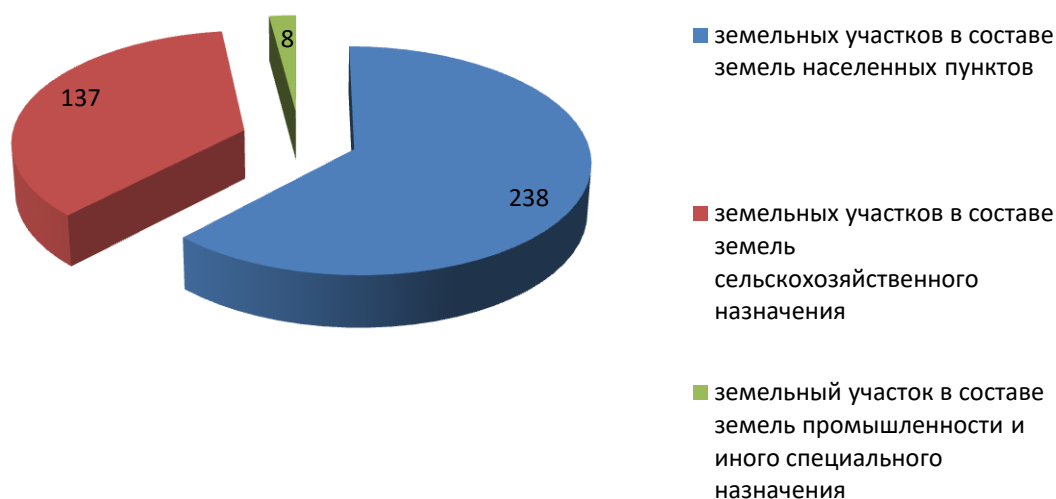


Рисунок 24 – Количество заявлений в отношении земельных участков различных категорий земель в 2015 году

В 2016 году заявления о пересмотре кадастровой стоимости поступили в Комиссию в отношении 834 земельных участков различных категорий земель, а так же в отношении объектов капитального строительства (рис. 25)

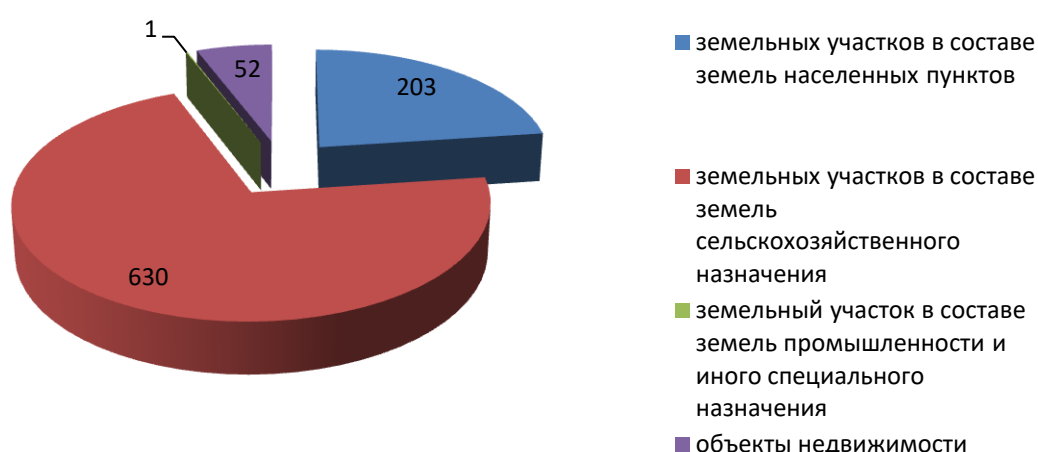


Рисунок 25 – Количество заявлений в отношении земельных участков различных категорий земель в 2016 году

Так же следует отметить, что в 2015 году по 153 заявлениям было принято положительное решение об установлении кадастровой стоимости 275 земельных участков в размере их рыночной стоимости; по 78 заявлениям приняты решения об отклонении в отношении 108 земельных участков(Рисунок 26)

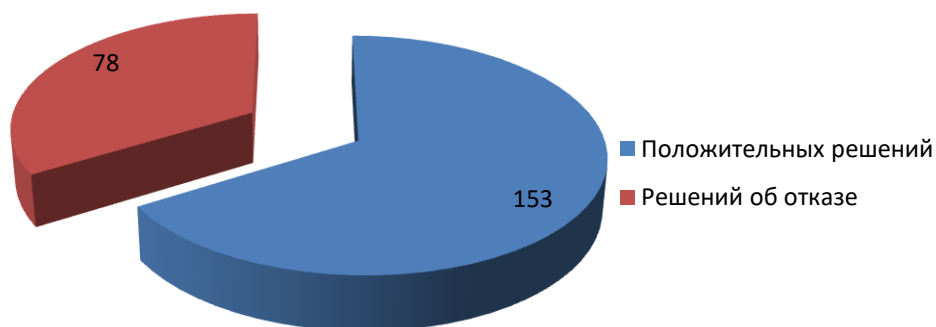


Рисунок 26 – Решения о пересмотре кадастровой стоимости в 2015 году

В 2016 году были приняты 35% положительных решений в отношении 14,3% от общего количества объектов недвижимости и 65% решений об отклонении решений в отношении 85,7% от общего количества объектов недвижимости (рис. 27).

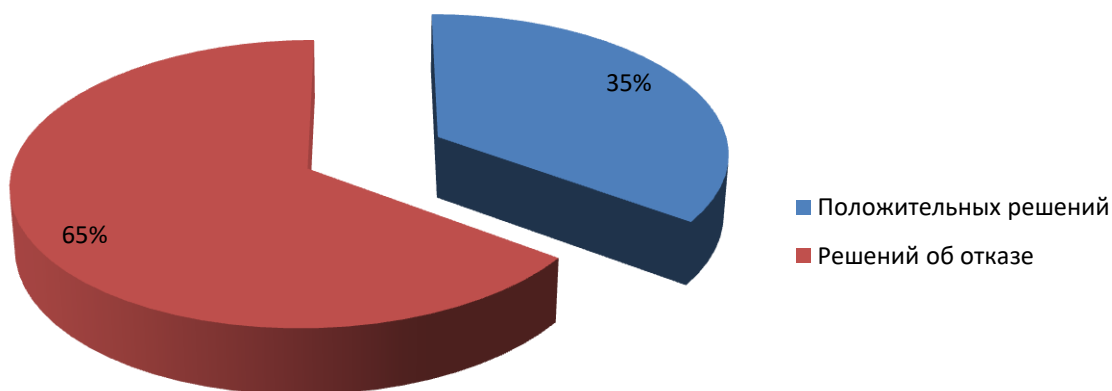


Рисунок 27 – Решения о пересмотре кадастровой стоимости в 2016 году

Суммарная кадастровая стоимость земельных участков до оспаривания составляет 18 104 692 280 рублей. Суммарная кадастровая стоимость объектов недвижимости по результатам оспаривания составляет 10 195 970 179 рублей. Таким образом, кадастровая стоимость земельных участков, установленная в результате принятых Комиссией решений, в 2015 году уменьшилась на 7 908 722 101 рублей

В 2016 году произошло снижение рыночной стоимости по сравнению с кадастровой стоимостью на 1 982 488,998 тыс.рублей, средний процент снижения составляет около 15%.

3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПОВЫШЕНИЮ КАЧЕСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

3.1 Контроль качества работ на подготовительном этапе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости

Контроль качества проведения работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости разрабатывается на основании анализа выявленных проблем по каждому этапу работ. Предлагаемая далее схема действий всех участников процесса ГКО включает в себя следующие этапы:

- внутреннего контроля (фактически, самоконтроля) со стороны Исполнителя работ;
- экспертного (внешнего) контроля со стороны Росреестра;
- внешнего контроля со стороны Заказчика работ;
- внешнего контроля со стороны органов власти муниципальных районов субъекта РФ.

Причины привлечения в качестве участника процесса контроля качества проведения работ по ГКО последней стороны (органов власти муниципальных образований субъекта РФ) необходимо прокомментировать дополнительно:

- в настоящий момент органы власти муниципальных образований субъекта РФ привлекаются к участию в проведении работ по ГКО на этапе уточнения недостающей (противоречивой) информации об объектах оценки и, в редких случаях, при проверке актуальности данных о значениях факторов стоимости, собранных Оценщиком (возможность самостоятельного принятия ими решения о проведении ГКО (ст. 24.12 закона об оценочной деятельности) как частный случай не рассматривается);
- анализ предварительных результатов ГКО органами власти муниципальных образований субъекта РФ практически не проводится (исключение составляет Московская область, при проведении последней кадастровой оценки в которой некоторая часть муниципальных образований проявила достаточную степень активности).

В тоже время, органы власти муниципальных образований субъекта РФ наиболее заинтересованы в качественном проведении работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, так как:

- с одной стороны, начисляемый в настоящее время земельный налог представляет собой весьма существенную часть местных бюджетов;
- с другой стороны, недовольство налогоплательщиков необоснованно завышенными суммами начисленного земельного налога потенциально способно привести к возрастанию социальной напряженности, последствия которой в первую очередь ощутит на себе местная власть.

Схема проведения мероприятий по контролю качества выполнения работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости представлена в Приложении 3.

Согласование текстов Договора на выполнение работ и Технического задания на оценку по результатам отбора Исполнителя работ.

Исполнителю работ целесообразно на этапе согласования текстов Договора и Технического задания на оценку:

- убедиться в соответствии количества объектов, указанного в Техническом задании на оценку, количеству объектов, принимаемым им к обработке (и в дальнейшем оценке) согласно Перечню ОО, и проанализировать качество исходных данных в части наличия полной и непротиворечивой информации о значениях учетных характеристик объектов оценки;
- обсудить и внести в Техническое задание порядок и сроки проведения работ по верификации Перечня объектов оценки; - зафиксировать основные источники информации о значениях ценообразующих факторов;
- совместно с Заказчиком определить основные источники рыночной информации, перечень групп объектов оценки, в разрезе которых проводится сбор рыночных данных, и установить общее (ориентировочное, минимально допустимое) количество объектов-аналогов, по которым проводится расчет рыночных показателей в разрезе как отдельных территорий (населенных пунктов), так и групп видов разрешенного использования ОН;

- объективно оценить предлагаемый Заказчиком календарный план проведения работ и, при необходимости, обосновать его изменение во избежание срыва утвержденных сроков.

Заказчик работ также как и Исполнитель заинтересован в том, чтобы работы по ГКО проводились в точном соответствии с требованиями действующих нормативно- правовых актов. В отличие от Исполнителя работ Заказчик не является профессионалом в области оценочной деятельности и может не понимать важности формализации тех или иных параметров проведения работ уже на этапе заключения договора.

Со стороны Заказчика работ целесообразно прислушаться к мнению Исполнителя и подготовить Договор на выполнение работ и Техническое задание на оценку с учетом предложений Оценщика.

Вне зависимости от качества подготовки текстов Договора на выполнение работ и Технического задания на оценку непосредственно за их подписанием должно последовать создание межведомственной комиссии (МВК), предназначенной для обеспечения взаимодействия различных организаций и ведомств, участвующих в процессе ГКО, а также заинтересованных в результатах кадастровой оценки. В состав МВК включаются представители Заказчика и Исполнителя работ по ГКО, Росреестра (управления Росреестра по субъекту РФ), саморегулируемой организации оценщиков, Федеральной налоговой службы (ФНС). Кроме того, к работе МВК могут привлекаться специалисты иных структур, если в процессе ГКО возникают вопросы, разрешение которых находится в сфере их ответственности.

Создание комиссии оформляется нормативно-правовым актом органа исполнительной власти субъекта РФ (постановление, распоряжение), которым определяются цели и задачи МВК, ее состав, регламент и сроки работы.

В том случае, когда в Техническом задании на оценку не находят отражение принципиально важные параметры проведения ГКО, на первом заседании комиссии необходимо:

- установить факт готовности Перечня объектов оценки и его соответствие данным, закрепленным в тексте Технического задания, по меньшей мере, в части общего числа ОО;
- закрепить документально (оформив соответствующий протокол) порядок сбора недостающей (уточнения неполной или противоречивой) информации об объектах оценки, указав как ответственных лиц, так и сроки ответов на запросы;
- определить основные параметры сбора данных о значениях факторов стоимости и рыночной информации;
- рассмотреть календарный план проведения работ и, при необходимости, согласовать его изменение по тем или иным этапам с учетом мнения всех заинтересованных сторон.

Контроль качества выполнения работ на этапе формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром) и его территориальными органами по запросу Заказчика работ на основании данных государственного кадастра недвижимости.

На данном этапе Заказчик (и Исполнитель) работ по ГКО фактически получает представление о качестве информации, содержащейся в государственной кадастре недвижимости, и решает задачу по получению недостающих (уточнению неполных и/или противоречивых) сведений о каждом из объектов оценки в части тех учетных характеристик ОН, значения которых используются при определении их кадастровой стоимости, а именно, влияют на группировку ОО по территориальным и функциональным признакам. Низкое качество исходной информации требует существенных затрат на подготовку Перечня ОО к этапу группировки объектов оценки.

При анализе состава информации, включенной в Перечень ОО необходимо:

- убедиться в отсутствии объектов с дублирующимися кадастровыми номерами, при их выявлении один из таких объектов перенести в Перечень ОО, не вошедших в состав объектов оценки;

- оставшиеся объекты оценки следует разбить на две части: в Перечень № 1 включить ОО с заполненными и непротиворечивыми данными (по основным учетным характеристикам ОН, необходимым для определения их кадастровой стоимости), в Перечень № 2 перенести оставшиеся объекты для дальнейшего уточнения по ним недостающих (или противоречивых) значений тех или иных атрибутов;

- подготовить запрос(-ы) на получение недостающей информации по объектам оценки из Перечня № 2;

- обработать полученные ответы и сформировать Перечень объектов оценки (Перечень № 1 дополненный теми объектами Перечня № 2, по которым получены необходимые уточнения исходных данных) и Перечень ОО, не вошедших в состав объектов оценки;

- согласовать полученные Перечни ОО с Росреестром (его территориальным подразделением).

С учетом положений п. 8 Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, утвержденного приказом Минэкономразвития от 01.11.2013 № 648, с января 2014 г., Перечень ОО не может содержать объекты с неопределенными значениями хотя бы одной из приведенных в п.8 данного Порядка учетных характеристик.

Правоприменительная практика данного нормативного документа в настоящий момент практически отсутствует, но необходимо отметить следующее: при буквальном соблюдении данного положения часть ОО, стоящих на кадастровом учете на дату проведения оценки, окажется вне кадастровой оценки, что противоречит п. 5 ФСО № 4.

В целях разрешения данной проблемы необходимо уточнить порядок определения кадастровой стоимости по объектам с отсутствующими значениями перечисленных атрибутов путем принятия нормативно-методических документов

(внесения изменений в существующие). В качестве возможных способов ее решения предлагается следующее:

- ОН с отсутствующими значениями учетных характеристик включаются в отдельный Перечень, по всем объектам которого проводится уточнение недостающей информации (с обязательным указанием наименований и реквизитов документов, подтверждающих предоставляемые сведения);

- полученные данные о значениях учетных характеристик объектов не только используются в процессе определения кадастровой стоимости, но и вносятся в государственный кадастр недвижимости (при соблюдении правил ведения ГКН).

Реализация данных предложений чрезвычайно важна, так как именно достоверные и актуальные данные об объектах оценки являются базовым элементом в обеспечении качества выполнения работ по государственной кадастровой оценке в целом.

Исполнитель работ еще на этапе анализа конкурсной документации должен оценить качество исходной информации и сразу после заключения Договора на выполнение работ по ГКО:

- согласовать с Заказчиком работ порядок и сроки получения недостающих (уточнения противоречивых) данных, а также лиц (организаций, органов власти и т.п.), ответственных за их предоставление, путем принятия решения на первом заседании межведомственной комиссии;

- утвердить порядок действий в случае отсутствия недостающих данных об объектах оценки, а именно, зафиксировать либо факт исключения указанных ОО из числа объектов оценки либо определить правила заполнения значений недостающих атрибутов;

- подготовить Перечень № 2, включив в него ОН, по которым необходимо получить дополнительные сведения.

Все принятые соглашения о порядке формирования значений недостающей (неполной, противоречивой) информации об объекте при отсутствии ее

уточнений должны быть отражены Исполнителем в разделе «Допущения» отчета об определении кадастровой стоимости.

Заказчик работ, со своей стороны, должен обеспечить:

- формирование Перечня объектов оценки;
- сбор недостающей (уточнения противоречивой) информации об объектах оценки путем привлечения к участию в процессе органов власти муниципальных образований региона;
- координацию действий всех заинтересованных сторон; - контроль за соблюдением установленных сроков предоставления данных.

В процессе разработки правил заполнения недостающей информации и определения приоритетов использования значений тех или иных учетных характеристик при наличии противоречивых данных (при отсутствии необходимых уточнений) целесообразно привлечь к работе в качестве консультанта Эксперта СРОО: мнение специалиста, имеющего значительный теоретический и практический опыт, может быть полезно при возникновении разногласий между Заказчиком и Исполнителем работ по ГКО.

Анализ проведенных в ряде регионов работ по государственной кадастровой оценке позволил определить следующие правила формирования значений отсутствующих (противоречивых) основных учетных характеристик ОО при отсутствии дополнительных сведений (уточнений со стороны Заказчика работ) приведен в Приложении.

Схема подготовки данных об объектах оценки должна формироваться с учетом особенностей того или иного вида объектов недвижимости и включать в себя описание порядка верификации всех существенных характеристик ОО.

Как было сказано выше, Исполнитель работ обязан провести работу по верификации Перечня ОО с соблюдением установленных правил и при использовании в процессе определения кадастровой стоимости ОН недостоверной информации об объекте, отраженной в ГКН, ответственности не несет.

3.2 Контроль качества выполнения работ на этапе определения кадастровой стоимости и составления отчета об определении кадастровой стоимости

Предлагаемая далее процедура контроля качества проведения работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости строится на обязательной оценке результатов каждого этапа, что позволяет оперативно устранять выявляемые проблемы, избегая лавинообразного их нарастания.

Схема контроля качества выполнения работ на данном этапе разработана с учетом следующих положений:

- качество работ по определению кадастровой стоимости на 50% обусловлено качеством информации об объектах оценки, т.е. на этапе верификации Перечня ОО необходимо обеспечить получение достоверных и актуальных сведений об объектах оценки;

- ключевым моментом в определении КС является анализ рынка объектов оценки, результаты которого должны являться ориентиром при сборе рыночной информации и исследовании полученных кадастровых стоимостей ОО.

Порядок определения кадастровой стоимости объектов оценки на основе данных о рыночной стоимости эталонных объектов в схемах не отражается и определяется методическими указаниями по ГКО для каждого типа объектов недвижимости отдельно.

Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости.

Как было отмечено выше, работы по ряду этапов определения кадастровой стоимости ОН могут проводиться параллельно, что позволяет достигать оптимального результата в разумные сроки.

Приступить к анализу рынка объектов оценки следует сразу после подписания Договора на выполнение работ.

Проблемы, с которыми сталкивается Оценщик на данном этапе, обусловлены:

- неразвитостью рынка (или отдельных его сегментов);

- необходимостью сбора данных за длительный период при существенном временном разрыве между датой выполнения работ и датой, на которую проводится анализ рынка;

- значительным расхождением данных по зарегистрированным сделкам (АИС «МРН» / ЕГРН) и иными источниками рыночной информации.

Первые две проблемы решаются только одним способом, а именно путем кропотливого сбора данных из всех возможных источников и тщательного их анализа. Кроме того, профессиональный Оценщик по определению уже имеет представление о различных сегментах рынка и при проведении кадастровой оценки использует собственный накопленный опыт.

Проблема наличия в легитимных источниках фактически недостоверной информации обусловлена особенностями российского законодательства: при оформлении сделок с недвижимостью (за исключением ограниченного типа сделок, перечисленных в отдельных нормативных документах) стороны зачастую указывают цену исходя из собственных интересов, которые заключаются в оптимизации вытекающих из сделки налоговых платежей. Последняя цифра не подлежит контролю и зачастую существенно отличается от реальной цены реализуемого объекта. Решение данной проблемы возможно только на законодательном уровне, например, путем введения требования об обязательной оценке при отчуждении объектов недвижимости того или иного типа.

Источником качественной информации о реальных ценах сделок по объектам недвижимости могут служить результаты проводимых органами исполнительной власти конкурсов (аукционов) по реализации федерального, субъектового и / или муниципального имущества, однако, в настоящий момент отсутствует единый (региональный) информационный ресурс, который содержал бы полные данные о подобных сделках, предоставляя при этом удобный пользовательский интерфейс (интернет-портал <http://torgi.gov.ru/> «Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов» названным требованиям, к сожалению, не удовлетворяет).

Контроль за качеством выполнения работ на данном этапе является задачей Исполнителя работ, что не исключает для Заказчика возможности выразить собственное видение рыночной ситуации, сложившейся на территории региона.

Формирование единого для всех участников работ взгляда на рыночную ситуацию уже на данном этапе позволит избежать разногласий в дальнейшем, т.к. именно анализ рынка является ориентиром при проведении оценки результатов ГКО.

По результатам анализа рынка определяются способы расчета кадастровой стоимости ОО по каждой группе видов разрешенного использования, т.е. формируется перечень групп ВРИ, для объектов которых кадастровая стоимость рассчитывается:

- с использованием статистической модели;
- индивидуально с использованием подходов и методов в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности.

Определение ценообразующих факторов объектов оценки.

Профессиональный Оценщик постоянно занимается анализом рынка и еще до момента начала работ по ГКО имеет представление о факторах, влияющих на ценообразование в различных его сегментах. По результатам анализа рынка объектов, подлежащих кадастровой оценке, Исполнитель работ выделяет из всего возможного набора факторов стоимости те, которые оказывают наиболее сильное влияние на цену объектов оценки, применительно к определенным временным интервалам (на дату оценки) в разрезе групп ОН.

Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки

На данном этапе Исполнитель работ собирает значения факторов стоимости в разрезе и форме, необходимых для их дальнейшего использования.

Оптимальной схемой проведения названных работ является следующая:

Оценщик:

- запрашивает у Заказчика работ имеющиеся картографические материалы, содержащие данные о значениях ФС, подлежащих графическому отображению;

- собственными силами собирает данные о значениях семантических факторов стоимости;
- собственными силами собирает данные о значениях графических факторов стоимости для подготовки цифровых тематических карт на дату оценки (при необходимости);
- для актуализации значений ФС готовит опросные листы и направляет запрос на подтверждение собранных сведений;

Заказчик работ:

- обеспечивает Оценщика картографическими материалами (при их наличии);
- определяет порядок ответов на запросы: ответственных лиц, сроки предоставления информации;
- контролирует процесс сбора (актуализации) сведений.

В качестве лиц, ответственных за актуализацию собранных Исполнителем работ данных, целесообразно определить органы исполнительной власти муниципальных образований субъекта РФ.

В идеальном варианте порядок и сроки актуализации информации о значениях ценообразующих факторов следует отразить в Техническом задании на оценку, а ответственных исполнителей по данному этапу работ назначить на первом заседании МВК. На плановых заседаниях межведомственной комиссии: постоянно контролировать ход выполнения работ по актуализации значений факторов стоимости и, при необходимости, вносить коррективы в календарный план проведения работ.

В части подготовки картографической информации необходимо отметить следующее: при ее отсутствии у Заказчика работ Исполнитель должен разработать графические материалы собственными силами, однако, в условиях проведения кадастровой оценки в срок от 2 до 3 месяцев это физически невозможно, так как:

- объем материала невероятно велик;

- подготовка картографических данных требует специальной подготовки;

- доступ к исходным данным для подготовки графической информации зачастую ограничен и требует соблюдения определенных правил документооборота.

Таким образом, отсутствие у Заказчика работ картографических материалов на момент проведения работ по ГКО фактически приводит к отказу от использования графических факторов стоимости, что в ряде случаев противоречит положениям нормативно-методических документов. Последнее обстоятельство в настоящий момент можно не рассматривать: 83 субъекта РФ располагают необходимой картографической информацией (была разработана в рамках работ по Государственному контракту № 162-Д от 29.11.2010 г. «Организация и проведение массовой оценки объектов недвижимости») и перед Исполнителем работ стоит лишь задача их актуализации на дату проведения оценки.

В результате работ по данному этапу Исполнитель должен:

- получить сведения о значениях факторов стоимости;
- определить значения ФС для каждого из объектов оценки.

Работы необходимо завершить до проведения группировки ОО, для чего требуется жесткий контроль со стороны Заказчика работ.

Группировка объектов оценки.

К моменту проведения группировки объектов оценки Исполнитель работ должен иметь в полном объеме информацию об объектах оценки с учетом дополнений и уточнений данных исходного Перечня ОО и о значениях обоснованных ценообразующих факторов.

Группировка ОО проводится на основе анализа рынка путем создания однородных (близких по значениям ФС) по своему составу групп (подгрупп) объектов внутри каждого вида разрешенного использования.

Дополнительно необходимо учитывать количество объектов-аналогов, собранных в разрезе формируемых групп (подгрупп).

Процесс группировки ОО может носить итерационный характер: изначально определенная Оценщиком структура групп (подгрупп) меняется в зависимости от результатов этапов построения статистических моделей и расчетов по ним.

Качество работ на данном этапе напрямую зависит от подготовки исходных данных и точного понимания рыночной ситуации.

Сбор рыночной информации.

На этапе сбора рыночной информации Исполнитель работ осуществляет отбор сделок (предложений), на базе которых в дальнейшем будет определяться функциональная зависимость цены от значений факторов стоимости.

Для этого необходимо установить:

- основные источники информации о рыночных объектах;
- требования к количеству объектов-аналогов в разрезе групп видов разрешенного использования ОО и территории региона.

При определении количества ОА следует помнить о том, что для построения статистически значимой модели требуется не менее $6 \times (m+1)$, где m – количество факторов стоимости, отобранных для построения моделей расчета.

Требования к количеству объектов-аналогов целесообразно отражать в Техническом задании на оценку.

По результатам сбора рыночной информации полезно обобщить полученные данные, установив их соответствие с данными анализа рынка (табл.2.).

Для более детального анализа предлагаемая таблица может быть дополнена средними (медианными) значениями соответствующих массивов данных. Таблица строится в разрезе местоположения объектов оценки, для сельской местности (СНП) желательно проводить группировку по сельским поселениям.

Исполнитель работ должен проводить построение статистических моделей на тех данных, которые отвечают сформированному им представлению о рыночной ситуации и не противоречат друг другу.

Для всех отобранных ОА должны быть определены значения ценообразующих факторов на основании данных об объекте и сведений, подготовленных ранее Исполнителем работ.

Таблица 2

Анализ качества рыночной информации

№ п/п	Муниципальное образование	Диапазон рыночных цен (из анализа рынка)				Диапазон рыночных цен(для объектов-аналогов)			
		MIN	MAX	Количество		MIN	MAX	Количество	
				рынок	Сделки(АИС «МРН»)			рынок	Сделки (АИС «МРН»)
1	МО 1								
1.1	МО 1, ГНП(СНП)								
1.1.1	МО 1, ГНП 1(СНП 1)								
...									
1.1.m	МО 1, ГНП m(СНП m)								
...									
N	МО N								
N.1	МО N,ГНП(СНП)								
N.1.1	МО N,ГНП(СНП)								
...									
N.1.m	МО N,ГНП m(СНП m)								

Расчет кадастровой стоимости.

Расчет кадастровой стоимости является завершающим этапом работ по собственно определению кадастровой стоимости объектов оценки.

Общая схема расчета КС:

- определение кадастровой стоимости объектов оценки по признанным оптимальными статистическим моделям;
- внесение в единую базу данных результатов индивидуальной оценки (на основании рыночных отчетов);
- нормативная оценка объектов из определенных групп (в соответствии с методическими указаниями);

- номинальная оценка объектов из определенных групп (в соответствии с методическими указаниями);
- альтернативный расчет КС (на основании данных о кадастровой стоимости ОО групп и/или территорий, для которых КС уже определена).

Особенности расчета КС для отдельных видов объектов недвижимости отражены в соответствующих методических указаниях и в целом укладываются в приведенную схему.

По завершении расчета кадастровой стоимости всех объектов оценки проводится формирование итоговых результатов в разрезе муниципальных образований (формат MS Excel) и данных для внесения сведений о КС ОН в государственный кадастр недвижимости (формат XML).

Составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки.

На данном этапе решается только одна задача, а именно, оформление полученных результатов кадастровой оценки в соответствии с требованиями нормативно- методических документов. Подготовка отчета об определении кадастровой стоимости является обязанностью Оценщика и влияние на данный процесс со стороны Эксперта и Заказчика работ отсутствует.

Исполнитель работ обеспечивает оформление документов в бумажном и электронном виде в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности и требованиями к отчету об определении кадастровой стоимости в формате OpenDocument для офисных приложений (OpenDocument) v 1.0 (текстовая часть) и XML, созданных на основе XML-схем, размещаемых на официальном сайте уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», и обеспечивающие считывание сведений, содержащихся в Отчете (итоги расчетов).

Отдельные программные продукты, предназначенные для решения задачи определения кадастровой стоимости ОН, например, КСПО «Расчет кадастровой стоимости земельных участков» (разработчик ООО «Группа комплексных

решений», г. Нижний Новгород, сайт <http://www.gkr.su/>), обеспечивают подготовку итоговых документов в требуемом формате. При отсутствии подобной функции в выбранном Оценщиком СПО информацию об актуальной на момент подготовки отчета об определении кадастровой стоимости XML-схеме, используемой для формирования документов, содержащих сведения о результатах кадастровой оценки, Исполнитель работ должен уточнить на сайте Росреестра в сети Интернет (<https://rosreestr.ru/>).

Задачей Оценщика на данном этапе является обеспечение жесткого контроля как за содержательной частью отчета, так и за соблюдением его законодательно определенной структуры.

Практическая роль Заказчика работ на данном этапе сведена к «нулю».

3.3 Предложения по повышению качества работ при ГКО

Как было отмечено ранее, законодательное обеспечение процесса кадастровой оценки объектов недвижимости далеко от совершенства. Вопросы начинаются с определения самого понятия «кадастровая стоимость», включают в себя проблемы, связанные с качеством исходной информации по объектам оценки, отбором Исполнителя работ, и заканчиваются практически полной неопределенностью процесса предполагаемого перехода от существующей на сегодняшний день системы налогообложения земли и иного недвижимого имущества к единому налогу на недвижимость. Все перечисленное требует кардинального пересмотра законодательных актов и находится вне рамок данной работы.

Основные проблемы ГКО и инструменты их решения в общем виде представлены в таблице 3.

Проблемы и инструменты решения

№ п/п	Проблема	Инструменты решения
1	2	3
1	Некорректное определение трудоемкости работ по определению кадастровой стоимости	<p>1. Проведение «ликбеза» для различных субъектов по вопросам ГКО. В том числе, публикация статей, участие в передачах на радио и телевидении, предназначенных для широкой аудитории.</p> <p>2. Участие в тематических Конференциях и Круглых столах, посвященных проблемам ГКО. Проведение образовательных мероприятий для лиц, задействованных в ГКО.</p> <p>3. Подготовка специализированных учебных пособий.</p>
2	Некачественная (противоречивая, недостоверная, отсутствующая) информация в Перечне объектов оценки	<p>1. Законодательное установление ответственности заказчика услуг по кадастровой оценке за качество предоставляемой исходной информации.</p> <p>2. Законодательное предоставление Оценщику возможности не оценивать часть объектов оценки из исходного перечня, по которым отсутствует информация, существенная с точки зрения их стоимости.</p> <p>3. Законодательное закрепление обязательных полей в классификаторе кадастра недвижимости по типам объектов (например, для линейных сооружений)</p>
3	Недостаток рыночных данных	<p>1. Законодательное закрепление обязанности органов государственной и муниципальной власти раскрывать информацию по состоявшимся аукционам (основные характеристики объектов, цены и даты продажи)</p> <p>2. Создание и развитие независимых баз рыночных данных.</p> <p>3. Введение требования обязательного проведения оценки объектов недвижимости при их отчуждении.</p>
4	Низкий уровень профессионализма Исполнителей работ по кадастровой оценке	<p>1. Законодательное закрепление в Законе об оценочной деятельности более высоких требований к Исполнителям работ по кадастровой оценке, например, наличие в штате не менее пяти оценщиков 1-ой категории (опыт работы не менее 5 лет) для которых данное место работы является основным.</p> <p>2. Закрепление в Законе о государственных закупках положение, что работы по кадастровой оценке приравниваются к НИР. Соответственно критерий качество/квалификация изменяется с 20% на 45%, что позволяет существенно снизить демпинг и отобрать квалифицированного Исполнителя работ.</p>
5	Отсутствие специальной части методологии экспертизы (проверки) отчетов об оценке	Формирование специальной части экспертизы (проверки) отчетов об оценке в части проверки отчетов об определении кадастровой стоимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По итогам выполненной работы могут быть сделаны следующие выводы:

1. Повышение качества работ по ГКО является задачей национального масштаба, поскольку результаты данных работ оказывают непосредственное влияние на экономику России, некачественные результаты приводят к значительному повышению уровня социальной напряженности. Основным инструментом повышения качества работ является контроль качества на всех этапах проведения ГКО.

2. В исследовании выявлены основные проблемы ГКО:

- некорректное определение трудоемкости работ;
- недостаточная информация по объектам оценки в исходном перечне объектов оценки;
- недостаток рыночных данных;
- низкий профессиональный уровень Исполнителей работ;
- отсутствие специальной части методологии экспертизы (проверки) отчетов об оценке;
- отсутствие единого центра эффективного управления конкретным проектом по ГКО;
- общее несовершенство законодательства, регулирующего проведение ГКО.

3. Обоснована научная гипотеза исследования, заключающаяся в том, что полноценное повышение качества работ при ГКО возможно только при комплексном подходе к проблеме, включающем мероприятия оценочной, экспертной, законодательной и управленческой направленности.

4. Предложены способы повышения качества работ при проведении ГКО, включающие мероприятия оценочной, экспертной, законодательной и управленческой направленности; в т.ч.:

- сформирована специальная часть методологии экспертизы отчетов об оценке в части проверки отчетов об определении кадастровой стоимости.

- сформулирован ряд конкретных предложений по внесению изменения в профильное законодательство федерального уровня;

- разработан инструментарий контроля качества работ по всем этапам процесса ГКО.

5. Даны предложения по внесению изменений в действующее законодательство, позволяющие кардинально улучшить качество кадастровой оценки.

- законодательное определение ответственности Заказчика услуг по кадастровой оценке за качество предоставляемой исходной информации;

- законодательное предоставление Оценщику возможности не оценивать часть объектов оценки из исходного перечня, по которым отсутствует информация, существенная с точки зрения их стоимости;

- законодательное закрепление обязательных полей в классификаторе кадастра недвижимости по типам объектов (например, для линейных сооружений обязательно должна быть указана протяженность);

- законодательное утверждение обязанности органов власти раскрывать информацию по состоявшимся аукционам (основные характеристики объектов, цены и даты продажи). Это позволит частично решить проблему с качеством информации по объектам-аналогам (с ее достоверностью, полнотой, репрезентативностью рынку);

- ужесточение требований к Исполнителю работ по государственной кадастровой оценке (например, увеличение количества Оценщиков, для которых соответствующая оценочная компания является основным местом работы; установление требований к информационному обеспечению государственной кадастровой оценки – наличию прав на использование специализированного программного обеспечения в сфере кадастровой оценки);

- разработка типового государственного контракта на проведение кадастровой оценки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации. – Новосибирск.: Сибирское универсальное издательство, 2006. – 48 с.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть 1 от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть 2 от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть 3 от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ, часть 4 от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ).
3. Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть 1 от 31.07.1998 № 146-ФЗ, часть 2 от 05.08.2000 № 117-ФЗ).
4. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
5. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельного участка, утвержденные распоряжением Минимущества России от 6.03.2002 №568-р.-Новосибирск.: Сибирское универсальное издательство, 2002. – 38с.
6. Закон Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» от 09.12.1991 г. № 2003-1.
7. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ.
8. Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» от 21.07.2005 г. № 94-ФЗ (в ред. Постановлений Правительства РФ от 11.04.2006 г. № 206, от 14.12.2006 № 767, от 17.09.2007 г. № 590).
9. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 21.07.2014 г. № 225-ФЗ.
10. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель».
11. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» от 08.04.2000 г. № 316.

12. Приказ Минэкономразвития РФ от 14.05.2005 N 99 "Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель водного фонда"

13. Приказ Росземкадастра от 17 октября 2002 г. N П/336 "Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации"

14. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 23 июня 2005 г. N 138 "Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов"

15. Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2005 N 145 (ред. от 08.07.2011) "Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения"

16. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов»

17. Приказ Росземкадастра от 20 марта 2003 г. N П/49 "Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения"

18. Приказ Росземкадастра от 26.08.2002 № П/307 « Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений»

19. Постановлением Правительства РФ О внесении изменений в некоторые законодательные акты Правительства Российской Федерации в связи с совершенствованием кадастровой оценки земель» от 11.04.2006 г. № 206.

20. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» от 12.08.2006 г. № 222.

21. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель» от 28.06.2007 г. № 215.

22. Приказ Роснедвижимости «Об утверждении Технических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» от 29.06.2007 г. № П/0152.

23. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256.

24. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255.

25. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254.

26. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости» от 04.02.2010 г. № 42.

27. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508.

28. Приказ Минэкономразвития России «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 18.03.2011 г. № 113.

29. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержден Приказом Минэкономразвития от 04.07.2011 г. № 238.

30. Официальный сайт Министерства Финансов Пензенской области//Режим доступа: <http://finance.pnzreg.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Определение понятия «кадастровая стоимость»

Определение кадастровой стоимости	Нормативный документ
1	2
«Кадастровая стоимость земельного участка - расчетная величина, отражающая представления о ценности (полезности) земельного участка при существующем его использовании»	«Методика государственной оценки земель поселений». Утверждена Росземкадастром 18.10.2000 г.
«Кадастровая стоимость - капитализированный расчетный рентный доход»	«Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения», утверждены Приказом Минэкономразвития России от 1 июля 2005 г. N 145
«При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки».	ФСО-2 п.10 (старая редакция, изменена в 2015 г.)
«Для целей настоящего Федерального закона под кадастровой стоимостью понимается рыночная стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки»	Проект ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и другие законодательные акты Российской Федерации» Редакция 1-го чтения
"Для целей настоящего Федерального закона под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки"	ФЗ-167 от 22 июля 2010 г. "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"
Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.	Приказ от 22 октября 2010 г. № 508 Об утверждении Федерального Стандарта Оценки "Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)"
Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.	ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ)

Продолжение приложения 1

1	2
<p>Вместо определения кадастровой стоимости в ФСО-4 введен пункт: "3. Кадастровая стоимость объекта недвижимости 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, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости".</p>	<p>Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 388 "О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. N 508"</p>
<p>2) 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 или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона</p>	<p>Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"</p>
<p>Кадастровая стоимость представляет собой наиболее вероятную цену объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом. 1.6. Определение кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости означает также, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату на заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия) или в судебном порядке.</p>	<p>Приказом Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 «Об утверждении методические указания о государственной кадастровой оценке»</p>

Окончание приложения 1

1	2
<p>Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.</p> <p>1.5. Определение кадастровой стоимости на базе рыночной стоимости означает, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату.</p> <p>Сумма кадастровых стоимостей земельного участка и расположенных на нем ОКС должна находиться в границах интервала стоимости недвижимого комплекса, состоящего из рассматриваемых земельного участка и расположенных на нем ОКС.</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 01.02.2017N 34 «Об утверждении методические указания о государственной кадастровой оценке».</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Пензенской области

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17
Башмаковский	495,38	43,99	630,92		1071,70		351,97	152,01	210,27				118,68	1,99	0,00	120,07
Бековский	332,65	44,88	536,59	7,24	835,34		442,38		168,45				145,54	1,99	0,00	122,38
Белинский	312,09	36,41	479,17	10,14	919,06		381,22	42,22	164,48				91,84	1,99	0,00	109,55
Бессоновский	293,94	37,60	403,07	7,08	766,57	448,26	450,79	105,59	165,14				136,69	1,99	0,00	101,36
Вадинский	421,60	37,77	549,53	12,55	1091,08	998,50	380,41		187,12				139,45		0,00	153,48
Городищенский	309,03	36,07	322,96	7,32	684,55		329,36	131,07	136,20		88,00		142,85		0,00	106,79
Земетчинский	539,79	41,15	829,48	7,63	1162,14		776,59		229,76		88,00		203,57	1,99	0,00	112,93
Иссинский	366,62	34,58	423,01	11,39	826,32	906,68	400,14	63,06	155,02				106,22	1,99	0,00	92,55
Каменский	952,74	57,75	1420,29	22,70	1860,21	2687,21	972,21	234,06	347,42				359,47	1,99	0,00	268,62
Камешкирский	300,03	37,28	393,44		727,38		324,98		140,58				146,93		0,00	109,13
Кольшлейский	378,18	31,57	487,13	7,05	812,99		393,17	134,34	168,97				208,30	1,99	0,00	109,81
Кузнецкий	193,89	26,58	264,69	5,33	490,29	457,09	236,13	48,70	96,78				82,84		0,00	78,98
Лопатинский	361,90	33,84	462,85	10,72	684,33	477,43	280,78		177,47				128,89		0,00	95,04
Лунинский	285,73	30,44	370,25	7,62	677,49		321,05	55,96	128,55				82,96	1,99	0,00	110,67
Малосердобинский		30,65	384,66		684,39		271,85		137,62				94,25		0,00	122,04
Мокшанский	233,08	37,34	562,75	9,28	944,02		316,89	74,82	176,73		189,00		142,73		0,00	131,92
Наровчатский	335,07	33,18	447,82		740,41	868,98	347,43		185,21				145,48		0,00	105,57
Неверкинский	397,69	35,14	491,98	8,70	788,81		540,08	122,04	171,72				189,30		0,00	101,43
Нижнеломовский	684,53	56,72	633,52	14,56	1732,71	1965,34	809,71	85,64	422,48				245,06		0,00	277,52
Никольский	688,73	61,28	1497,19	12,64	1668,68	1492,18	478,10	36,40	288,91		411,00		156,39		0,00	158,61
Пачелмский	466,71	41,16	590,90	11,38	1042,19	1105,34	511,47		191,36				140,25	1,99	0,00	109,58

Окончание приложения 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Пензенский	224,20	26,69	282,11	4,16	530,94	311,45	289,91	43,71	109,32				92,75	1,99	0,00	83,75
Сердобский	739,04	65,18	992,92	8,07	1403,90	1845,55	647,54	126,23	211,12				185,06	1,99	0,00	162,57
Сосновоборский	454,36	36,60	563,15	13,23	902,85		509,50		214,13		107,00		199,29	1,99	0,00	109,80
Спасский	309,93	41,39	415,89	8,45	883,76		332,89	115,25	155,01		189,00		126,18		0,00	97,07
Тамалинский	333,09	36,68	414,35	9,91	781,38	788,88	296,40	65,59	165,54				107,62		0,00	103,68
Шемьшейский	386,66	34,42	481,73	9,06	822,02		360,47		168,63		107,00		100,03	1,99	0,00	105,69

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Мероприятия по контролю качества выполнения работ по государственной кадастровой оценке

№ п/п	Этап работ	Мероприятия	Задачи	
			Заказчика работ	Исполнителя работ
1	2	3	4	5
1	Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценке	Подготовка конкурсной документации, включающей в себя: - Проект Договора (государственного контракта) на выполнение работ; - Проект Технического задания на оценку; - Перечень объектов оценки	Подготовка конкурсной документации	Анализ объема работ и принятие решения об участии в конкурсе (аукционе)
2	Отбор Исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение договора с ним	Отбор Исполнителя работ	Определение победителя конкурса (аукциона)	-
		Согласование и подписание Договора (государственного контракта) на выполнение работ и Технического задания на оценку	Обеспечение отражения в документах основных параметров проведения работ: - правила проведения верификации Перечня ОО и сбора недостающей (уточнения противоречивой) информации; - определение источников данных о значениях факторов стоимости; - определение требований к источникам и составу рыночной информации-	
		Формирование межведомственной комиссии по контролю за ходом выполнения работ по ГКО	Принятие нормативного акта, определяющего задачи и состав МВК	Определение представителя для участия в работе МВК
3	Формирование Перечня Объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке	Формирование Перечня ОО (в общем случае проводится на этапе подготовки конкурсной документации)	Подготовка запроса на формирование Перечня ОО и контроль за сроками его выполнения	-

ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 3

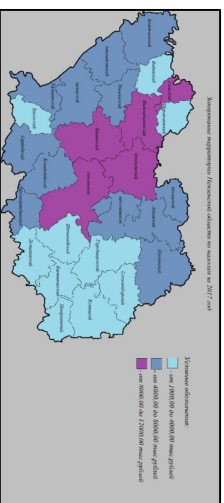
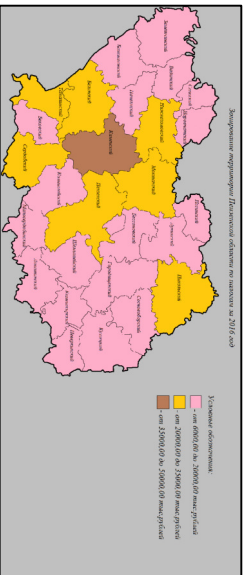
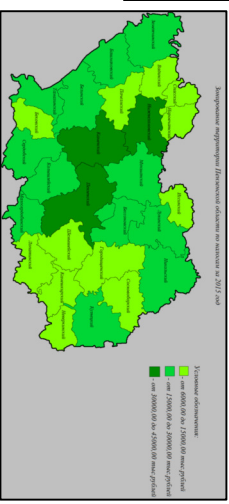
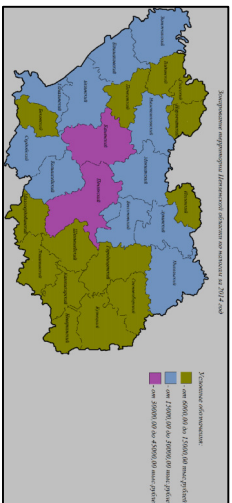
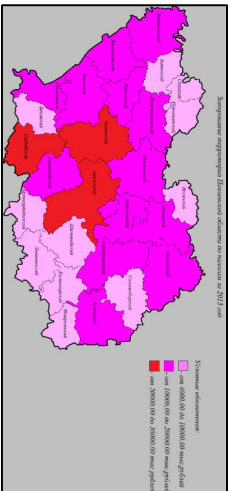
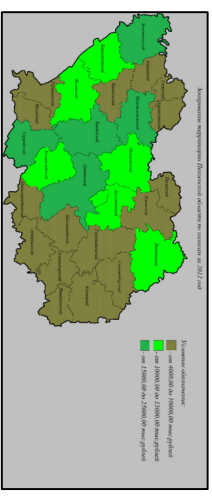
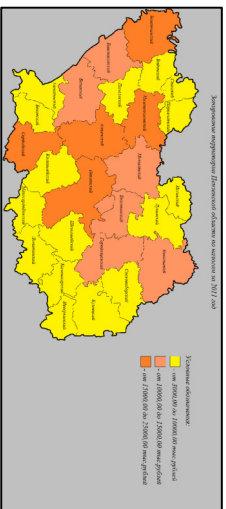
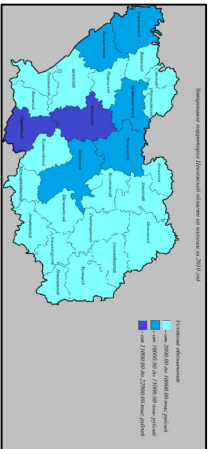
1	2	3	4	5
		Верификация Перечня ОО	1. Определение лиц, ответственных за предоставление информации. 2. Обеспечение контроля за процессом верификации данных. 3. Утверждение Перечня ОО и Перечня объектов, не вошедших в число объектов оценки	1. Подготовка Перечня ОО, по которым необходима дополнительная информация. 2. Формирование запросов на получение недостающих (уточнение противоречивых данных.) 3. Формирование Перечня ОО и Перечня объектов, не вошедших в число объектов оценки
4	Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении КС			
4.1	Заключение договора на проведение кадастровой оценки	Заключение договора на проведение кадастровой оценки	См. п. 2	См. п. 2
4.2	Сбор и анализ рыночной информации	Анализ рынка объектов оценки и выбор модели оценки по каждой группе видов разрешенного использования ОО	-	Анализ рынка ОО и выбор модели оценки по каждой группе видов разрешенного использования объектов
		Определение ценообразующих факторов по каждой группе видов разрешенного использования ОО с учетом их территориального расположения	Согласование состава ценообразующих факторов	Определение состава ЦФ по каждой группе видов разрешенного использования ОО с учетом их территориального расположения
		Сбор данных о значениях ценообразующих факторов	1. Определение лиц, ответственных за предоставление информации. 2. Обеспечение контроля за процессом актуализации (предоставления) данных	1. Сбор данных о значениях ЦФ. 2. Подготовка запросов для актуализации (получения) информации о значениях ЦФ. 3. Подготовка данных о значениях ЦФ к этапу их определения для ОО и ОА

ПРОДОЛЖЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 3

1	2	3	4	5
		Сбор информации об объектах-аналогах	-	1. Сбор информации об объектах-аналогах. 2. Определение значений ФС для объектов-аналогов
4.3	Группировка объектов оценки	Группировка ОО на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ФС объектов оценки для каждой группы видов разрешенного использования ОО	-	1. Определение значений ФС для ОО. 2. Группировка объектов оценки по каждой группе ВРИ
4.4	Определение кадастровой стоимости	Построение модели оценки	-	По каждой группе ОО: - построение модели (-ей) оценки; - анализ качества модели (-ей); - расчет КС по оптимальной модели
		Анализ качества модели оценки	-	
		Расчет кадастровой стоимости с использованием модели оценки	-	
		Определение кадастровой стоимости с применением иных методов расчета	-	Определение КС: - путем альтернативной оценки; - путем нормативной оценки; - путем номинальной оценки; - путем индивидуальной оценки (подготовка рыночных отчетов)
		Анализ результатов определения КС	Проведение анализа результатов, в том числе на уровне органов власти муниципальных образований, подготовка замечаний	Разъяснения полученных результатов, устранение замечаний Заказчика работ

ОКОНЧАНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 3

1	2	3	4	5
4.5	Составление отчета об определении кадастровой стоимости	Подготовка отчета об определении кадастровой стоимости	-	1. Подготовка текстовой части отчета об определении кадастровой стоимости. 2. Подготовка данных о кадастровой стоимости в электронном виде
5	Экспертиза отчета об Определении кадастровой стоимости	Проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости, подготовка замечаний, подготовка экспертного заключения	-	1. Обоснование отраженных в отчете об определении кадастровой стоимости результатов ГКО.
6	Утверждение результатов определения кадастровой стоимости и внесение результатов ГКО в государственный кадастр недвижимости	Утверждение результатов ГКО	1. Принятие нормативного акта об утверждении результатов ГКО. 2. Опубликование результатов ГКО	-
		Внесение сведений о кадастровой стоимости в ГКН	Росреестр: внесение сведений о КС в соответствии с утвержденными результатами ГКО	



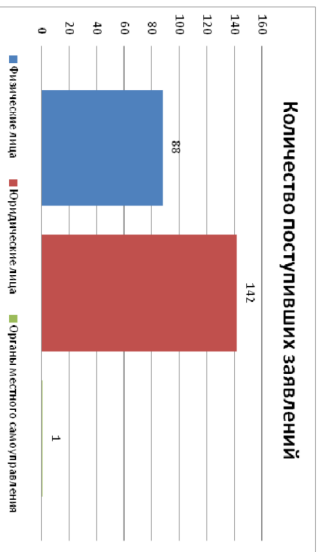
ВР-2019-01-1001-1015-2017

Інформація про результати проведення аудиту

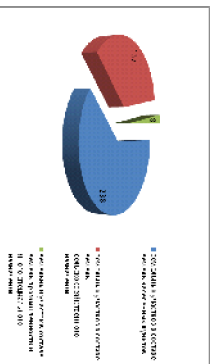
№ аудиту	1
№ аудиторської справи	3
№ аудиторського звіту	4

Інформація про результати проведення аудиту

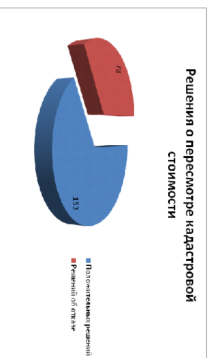
В 2015 году общее количество заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Комиссии составляет 278 заявлений.



Комиссия рассматривала заявления в отношении земельных участков различных категорий земель, из них:

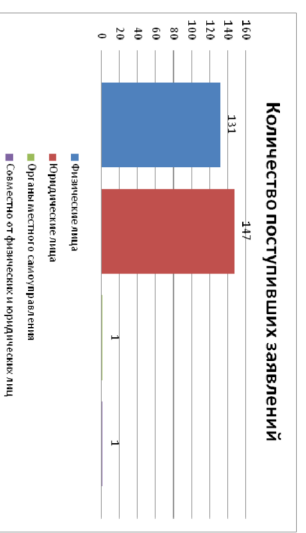


По 153 заявлениям приняты положительные решения об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости, по 78 заявлениям приняты решения об отклонении в отношении 108 земельных участков.

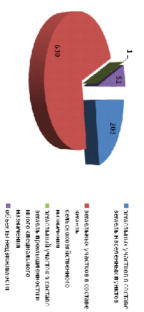


Суммарная кадастровая стоимость земельных участков до оспаривания составляет 18 104 692 280 руб. Суммарная кадастровая стоимость объектов недвижимости по результатам оспаривания составляет 10 195 970 179 руб. Таким образом, кадастровая стоимость земельных участков, установленная в результате принятых Комиссией решений, в 2015 году уменьшилась на 7 908 722 101 руб.

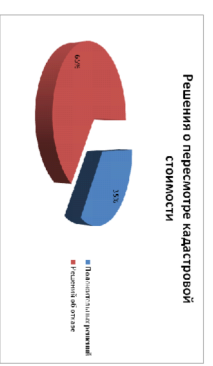
В 2016 году в Комиссию поступило 280 заявлений в отношении 1836 объектов недвижимости, принято к рассмотрению 261 заявлений в отношении 931 объектов недвижимости.



Заявления о пересмотре кадастровой стоимости поступили в Комиссию в отношении 834 земельных участков различных категорий земель, а также в отношении объектов капитального строительства, из них:



В 2016 были приняты 25% положительных решений в отношении 14,3% от общего количества объектов недвижимости и 63% решений об отклонении заявлений в отношении 85,7% от общего количества объектов недвижимости.



Произошло снижение рыночной стоимости по сравнению с кадастровой стоимостью на 1 982 488,998 тыс. руб., средний процент снижения составляет около 15%.

ВКР-2016/0158-2/103/02-1/0158-2017	№	4
Председатель и члены Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости	№	4
Члены Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости	№	4
Секретарь Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости	№	4