

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА»

КАФЕДРА «ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

Утверждаю:

Зав. кафедрой

Н.Я. Кузин

подпись, инициалы, фамилия

“.....” 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

ИССЛЕДОВАНИЕ ОСОБЕННОСТЕЙ ФОРМИРОВАНИЯ
КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (В
ФОРМЕ НИР)

наименование темы

Автор ВКР Агашин Александр Александрович

подпись, инициалы, фамилия

Обозначение ВКР-2069059-08.04.01-151085-17 Группа СТ-24 м

номер, наименование

Руководитель ВКР Сегаев И.Н.

подпись, дата, инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

наименование раздела

подпись, дата, инициалы, фамилия

Экономика Ученина Т.В.

Нормоконтроль Сегаев И.Н.

ПЕНЗА 2017 г.

АННОТАЦИЯ

на ВКР Агашина Александра Александровича

(фамилия, имя, отчество)

на тему: **«Исследование особенностей формирования кадастровой стоимости земельных участков (в форме НИР)»**

Актуальность выпускной квалификационной работы определяется тем, что земельное законодательство Российской Федерации в настоящее время находится в стадии реформирования, которое осуществляется по нескольким основным направлениям. В их число входят как юридическое закрепление прав граждан на землю, установление гарантий их реализации, так и создание эффективных правовых норм, обеспечивающих осуществление функций государственного управления земельными ресурсами. Помимо этого, до принятия Закона о кадастре недвижимости государственный учет земельных участков осуществлялся на основании ФЗ «О государственном земельном кадастре», в едином государственном кадастре недвижимости содержится систематизированный свод сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства, а также о подземных сооружениях. В части практической реализации Федерального закона №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» возникает много проблемных вопросов.

Также в условиях формирования конкурентного рынка недвижимости, состоящего из земельных участков и объектов капитального строительства, актуальным остается вопрос об определении кадастровой стоимости таких объектов.

Цель работы - комплексный анализ методик ведения государственного кадастра недвижимости, а также анализ результатов и особенностей оценки кадастровой стоимости земельных участков и ее сравнение со значениями рыночной стоимости.

Автор ВКР /подпись/ _____ Агашин А.А.

Руководитель работы /подпись/ _____ Сегаев И.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	6
1.1 ИСТОРИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	6
1.2 ФОРМИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ.....	10
1.2.1 <i>Кадастровая деятельность и обязанности кадастрового инженера</i> ..	19
1.2.2 <i>Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности</i> ..	23
1.2.3 <i>Результаты кадастровой деятельности</i>	25
1.3 АНАЛИЗ МОДЕЛЕЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ	26
1.4 ПРИНЦИПЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ КОНКУРЕНТНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	38
2 АНАЛИЗ КАЧЕСТВЕННОЙ, КОЛИЧЕСТВЕННОЙ И ЦЕНОВОЙ СТРУКТУРЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
2.1 СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА РФ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
2.2 АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ И ДИНАМИКИ ИЗМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	ОШИБКА!
ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
2.3 АНАЛИЗ КАЧЕСТВЕННОЙ И ЦЕНОВОЙ СТРУКТУРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. ПЕНЗЫ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
2.3.1 <i>Земли под индивидуальное жилищное строительство</i>	Ошибка!
Закладка не определена.	
2.3.2 <i>Земли под коммерческую застройку в г.Пензе</i>	Ошибка! Закладка не определена.
2.4 АНАЛИЗ ЦЕНОВОЙ СТРУКТУРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
2.4.1 <i>Рынок земли под индивидуальное жилищное строительство. ...</i>	Ошибка!
Закладка не определена.	
2.4.2 <i>Рынок земли под коммерческую застройку в Пензенской области.</i>	Ошибка! Закладка не определена.
2.4.3 <i>Рынок земли сельскохозяйственного назначения в Пензенской области</i>	Ошибка! Закладка не определена.
3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЗНАЧЕНИЙ КАДАСТРОВОЙ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
3.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
3.2 ТЕХНОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

3.3 Анализ результатов кадастровой оценки земель в г. Пензе и Пензенской области.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
3.4 Сравнение рыночной и кадастровой стоимости земельных участков в г. Пензе и в Пензенской области.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	55
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	58

ВВЕДЕНИЕ

Проблемы оспаривания и расчета кадастровой стоимости (КС) недвижимости интересны не только оценщику, но налогоплательщику. Данной теме посвящено немало исследований отечественных ученых. К текущему моменту многие собственники имущества во внесудебной форме и в судах, оспаривают КС принадлежащей им недвижимости, ведь в ряде случаев она значительно превышает рыночную стоимость. При использовании двух подходов (массового и индивидуального) зачастую оценщики приходят к различным результатам. КС рассчитывается для целей налогообложения, поэтому не должна вызывать социальной напряженности и споров с налогоплательщиками, в экономически развитых странах споры по поводу значений КС очень редки. Одно из главных нововведений в 2017 году - передача полномочий по кадастровой оценке (КО) от независимых оценщиков в специальные государственные бюджетные учреждения. Предполагается, что это приведет к повышению качества результатов работ и контроля их проведения. Переход к новым правилам проведения КО, по мнению законодателей, будет благоприятствовать защите интересов собственников недвижимого имущества. Однако контроль за проведением КО предполагается осуществлять только органу регистрации прав, что подразумевается как федеральный государственный надзор. Оценочное сообщество в данном случае остается в стороне, хотя понятно, что государственные органы не заинтересованы в выявлении ошибок в работе государственных же служб. На наш взгляд, необходимо создание комиссий, включающих представителей независимой оценки. Минэкономразвития России разработало методические указания о государственной кадастровой оценке (приказ от 7 июня 2016 г. № 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»), приказ вступил в силу с 1 ноября 2016

года. Данные методические указания – один из документов, который необходим для перехода к новой системе КО, проводящейся в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", вступившем в силу с 1 января 2017 г. Необходимо отметить, что статья 24.18 Закона об оценочной деятельности, регулирующая вопросы рассмотрения споров о результатах определения КС, не упраздняется.

Таким образом, возникают следующие проблемные моменты в условиях передачи полномочий государственным бюджетным учреждениям:

- возникновение государственной монополии на кадастровую оценку.
- заниженные требования к государственным кадастровым оценщикам.
- отсутствие обязательного требования к присутствию в составе комиссий по оспариванию КС представителей оценочного сообщества.
- нечеткое описание процедур при внеочередной кадастровой оценке.

Целью данной выпускной квалификационной работы является комплексный анализ методик ведения государственного кадастра недвижимости, а также анализ результатов и особенностей оценки кадастровой стоимости земельных участков и ее сравнение со значениями рыночной стоимости.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Исследовать особенности формирования государственного кадастра недвижимости.
2. Дать характеристику земельному фонду Пензенской области
3. Провести сравнительный анализ значений кадастровой и рыночной стоимости земельных участков.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 История возникновения государственного кадастра недвижимости

Социально-экономические преобразования, проводимые в России в последние десятилетия, заставляют кардинально пересмотреть устоявшиеся и еще совсем недавно кажущиеся непоколебимыми представления о земле и неразрывно связанных с ними природных и рукотворных объектах.

Отказ от государственной монополии на землю и последовавшее за этим законодательное оформление деления вещей на недвижимое и движимое имущество означают не только переход к так называемой рыночной экономике, но и создание совершенно иной системы общественных ценностей, поскольку «собственность на недвижимость - первичная основа свободы, независимости и достойного существования людей».

В новых условиях постоянно растет потребность в информации о недвижимости, без которой деятельность во всех сферах бизнеса и управления, а также всякая иная жизнедеятельность человека становится невыполнимой. По крайней мере, без такой информации эффективно решать постоянно возникающие в современном мире сложные задачи и тем более принимать обоснованные решения весьма затруднительно, а, может быть, и вовсе невозможно.

Представляется, что в нашей стране необходимость формирования современной информационной базы о недвижимости уже ни у кого не вызывает сомнений.

С принятием закона «О государственном кадастре недвижимости» наше государство приступило к формированию принципиально новой

информационной базы о недвижимости. Грандиозность соответствующей реформы неизбежно ставила вопрос о необходимости ее законодательного оформления. Поэтому Правительство РФ выступило с соответствующей законодательной инициативой. Государственная Дума ФС РФ поддержала эту законодательную инициативу и приняла 03.11.2006г. в первом чтении проект федерального закона № 322152-4 «О государственном кадастре недвижимости».

В связи с тем, что вопрос о создании государственного кадастра недвижимости начинает из сферы общих рассуждений переходить в русло практического претворения на практике, возникает настоятельная потребность рассмотреть его наиболее актуальные аспекты, в том числе в историческом разрезе и с точки зрения современной практики решения соответствующих проблем.

Понятие кадастра.

В специальной литературе отмечается, что ученые-этимологи раскрывают понятие «кадастр» с различных позиций. В частности, приводится пример таких исследователей, как Блондхейм и Добнер, специально изучавших еще в XIX в. этимологию слова «кадастр».

По мнению французского этимолога Блондхейма, за основу должно браться греческое слово «катастикон», т.е. тетрадь для записей. В свою очередь Добнер полагал, что нужно руководствоваться средневековым латинским словом «капитаструм». Оно образовано слиянием двух слов «региструм» и «капитум», означающих соответственно реестр и единицу территорий, на которые делились римские провинции.

Определение слова «кадастр», данное Блондхеймом, считается более приемлемым, т.к. оно основано на венецианском документе, датированном 1185 г.

Слово «кадастр» в той или иной транскрипции используется почти во всех европейских странах, за исключением скандинавских стран, где принято в соответствующих случаях использовать слово «реестр».

В России слово иноязычного происхождения «кадастр» в юридическом смысле принято раскрывать как «систематизированный свод сведений, составляемых периодически или в результате непрерывных наблюдений над каким-нибудь объектом».

Нельзя не заметить, что специалисты по кадастру нередко формулируют понятия «кадастр» иначе. Например, кадастр определяется как «методически упорядоченный государственный учет данных по земельной собственности в пределах определенного государства или района, базирующейся на результатах съемки границ участков собственности».

Нетрудно заметить, что юристы называют кадастр совокупностью документов, а специалисты по кадастру относят к нему и определенные работы (проведение кадастровой съемки недвижимости, присвоение ей номера - идентификатора, отображение границ и номера недвижимости на картах и т.д.).

Законодателю, вероятно, следовало бы при определении юридического понятия «государственный кадастр недвижимости» более внимательно прислушаться к мнению специалистов по кадастру. Как бы там ни было совершенно очевидно, что государственный кадастр недвижимости вполне можно рассматривать как самостоятельный правовой институт, в совокупность норм которого вполне могут включаться не только нормы о внесении записей в кадастр и получении сведений из него, но и нормы, регламентирующие проведение различного рода кадастровых работ.

Возникновение кадастра.

Работы, связанные с учетом земель и прочно связанных с ними природных и рукотворных объектов, начали проводиться много тысячелетий назад. Никто не сможет сказать, где и когда впервые был проведен такой учет. Можно лишь предположить, что кадастр возник вместе с появлением собственности и введением налогообложения.

Археологические исследования позволяют утверждать, что уже в 4000 г. до нашей эры в Халдее на глиняных дощечках фиксировались земельные участки и клинописью указывались размеры их сторон и площади.

В Древнем Египте, Греции и Риме в целях налогообложения создавались, говоря современным языком, информационные системы о недвижимости. Конечно, в первую очередь они касались сведений о земле, которая являлась основой экономики указанных государств.

Первый римский кадастр был введен в VI в. до нашей эры Сервием Туллем и назывался «Табулес цезуалес». Этот кадастр интересен тем, что он отражал сведения не только о площади земельных участков, но и о типах почв, их качестве и продуктивности. При этом кадастровая съемка была примитивная - с помощью веревки и жезла. Геометрические способы практически не использовались.

В XVI-XVIII вв. прорыв в научных познаниях создал научную основу для развития кадастра. В 1590 г. австрийский математик Ян Притериус изготовил современный планшет («Мензула Преториани»), а в 1615 г. голландский астроном Виллеборд Снеллиус разработал метод триангуляции. Эти и другие открытия были важной вехой в истории кадастра.

Впервые на строго научной основе с определением границ земельных участков с применением методов триангуляции и полигонометрии (основные методы кадастровой съемки) начал разрабатывать кадастр Джованни Джакомо Мариони из Милана. В его кадастре, в частности, содержались ситуационные карты, выполненные в масштабе 1:2000. Именно этот кадастр был введен в действие с 1 января 1760 г. и известен под названием миланского кадастра, послужившего образцом кадастров ведущих стран континентальной Европы.

Французский диктатор Наполеон I известен не только тем, что в годы его правления был издан знаменитый Гражданский кодекс, но также и формированием французского кадастра. Утверждается, что до 1814 г.

кадастровой съемкой было охвачено 36 млн объектов недвижимости в 9 тыс. муниципальных округов на территории 12 млн га⁴.

В России также существовал некий прообраз кадастра. Анализ первого известного законодательного акта Древней Руси «Русской Правды» показывает, что земли делились по угодьям (дворовые, пахотные, пустопорожные, охотничьи), что предполагало наличие у них границ и их фиксацию. Первыми кадастровыми документами, сведения о которых дошли до наших дней, можно считать описания земель периода татаро-монгольского ига.

Как и в других странах, основной целью кадастра в России выступали защита собственности и нужды налогообложения.

Много внимания в нашей стране уделялось установлению границ (межей). При Екатерине II даже было проведено Генеральное межевание в соответствии со специально изданным Манифестом.

С завершением в 1832 г. издания Свода законов Российской империи была сформирована целостная законодательная основа развития кадастра.

В целом можно констатировать, что в XIX-XX вв. во всех странах, в том числе в России, уже сформировались определенные кадастровые системы.

1.2 Формирование государственного кадастра недвижимости в современных условиях

До недавнего времени в Российской Федерации существовала довольно сложная и неустойчивая система, объединяющая свыше 40 различных государственных и ведомственных кадастров и реестров. Данная система включала в себя государственный земельный кадастр, лесной, водный, градостроительный, кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых, особо охраняемых природных территорий, отходов, Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственный реестр лечебно-оздоровительных местностей и курортов, реестр земельных участков, которые использовали для добычи полезных ископаемых, и лицензий на использование ископаемых, российский регистр гидротехнических сооружений и

т. д. Между кадастрами и реестрами существует принципиальная разница. В одних единицы учета фигурируют в качестве объектов прав, а сами кадастры ведутся в целях государственного учета собственности. В других единицы учета фигурируют в качестве объектов управления, а кадастры ведутся в целях эффективного управления и рационального использования объектов собственности. Эта ситуация требовала реформирования.

Основу государственного кадастра недвижимости образует система государственного земельного кадастра, включающая в себя действующую информационно-технологическую инфраструктуру, которая охватывает всю территорию Российской Федерации, что позволяет свести к минимуму общие расходы на формирование и ведение государственного кадастра недвижимости.

Кроме того, государственный кадастровый учет необходим для того, чтобы собрать и зафиксировать данные о стоимости различных объектов недвижимости в качестве основы их налогообложения.

Государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов:

- реестр объектов недвижимости;
- кадастровые дела;
- кадастровые карты.

Реестр объектов недвижимости – это документ, в котором содержатся записи об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах.

Кадастровые дела – это совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровые карты – это тематические карты, на которых в графической и текстовой формах воспроизводятся кадастровые сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных

образований, границах населенных пунктов, территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации, также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей.

При разделе земельного участка образуются несколько новых земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются новые земельные участки, прекращает свое существование. Новые земельные участки подлежат кадастровому учету с присвоением новых кадастровых номеров и перерегистрации права. Выдел земельного участка предполагает, так же как и при разделе участка, образование из исходного одного или нескольких новых земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах. Различие понятий «раздел» и «выдел» при государственном кадастровом учете земельных участков состоит в том, что в результате раздела вновь образованные земельные участки подлежат государственному кадастровому учету, государственной регистрации прав.

После государственной регистрации прав на новый земельный участок исходный земельный участок прекращает свое существование. При образовании земельного участка в результате выдела исходный участок сохраняется в измененных границах (с неизменным кадастровым номером), соответственно, в ГКН указывается его уменьшенная площадь. Государственная регистрация прав на исходный земельный участок, из которого осуществлен выдел, не производится. При этом межевание земель проводится только в отношении выделяемого (вновь образуемого) земельного участка. Вновь образованный земельный участок подлежит государственному кадастровому учету (с присвоением нового кадастрового номера), а также государственной регистрации прав. При выделе из участка земельных долей право собственности на исходный измененный участок сохраняется за оставшимися дольщиками. В государственном земельном кадастре образование земельного участка в результате выдела было возможно только из земельных участков

государственной собственности. На рисунке 1 приведен пример образования земельного участка в результате выдела земельного участка муниципальных земель в границе кадастрового квартала 50:23:0112004 населенного пункта.

Ранее из земель муниципальной собственности были выделены участки с номерами 50:23:0112004:2 и 50:23:0112004:3. Затем из участка муниципальной собственности с кадастровым номером 50:23:0112004:1 площадью 48,0 гектара был выделен земельный участок с кадастровым номером 50:23:0112004:4 площадью 9,0 гектара. После выдела исходный земельный участок муниципальной собственности остается в измененных границах, не изменяется его кадастровый номер, его площадь уменьшается на 9,0 гектара. Перерегистрация прав на этот участок не осуществляется. После постановки на кадастровый учет с присвоением нового кадастрового номера, выделенный земельный участок подлежит государственной регистрации прав. Теперь такой вид образования земельного участка применим не только к землям государственной и муниципальной собственности, но и к участкам, образованным из земельных долей, дачным кооперативам, составным земельным участкам (учтенным до 1 марта 2008 года). Объединение земельных участков может осуществляться только в отношении смежных участков. Образуется один земельный участок, а существование смежных земельных участков прекращается. Новый земельный участок подлежит кадастровому учету с присвоением нового кадастрового номера и перерегистрации права. При объединении участков, принадлежащих разным лицам, возникает право общей собственности. Не допускается объединение земельных участков на праве постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения или срочного пользования (за исключением случая, если все участки предоставлены одному лицу). Допускается объединение участков с залогом и без залога. В последнем случае залог распространяется на весь участок. При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются

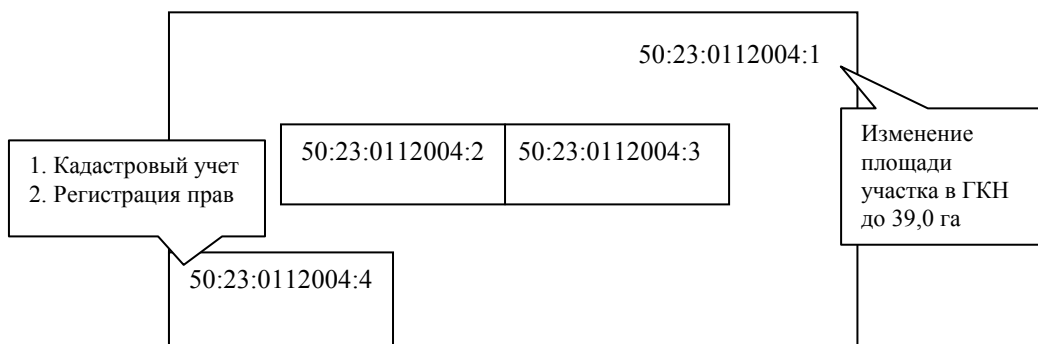


Рисунок 1 - Пример выдела земельного участка из земель муниципальной собственности

несколько новых смежных земельных участков. Существование исходных смежных земельных участков прекращается. Новые земельные участки после перераспределения подлежат кадастровому учету с присвоением новых кадастровых номеров и перерегистрации права. Целевым назначением и разрешенным использованием вновь образуемых земельных участков признаются прежнее целевое назначение и разрешенное использование исходных земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

К образуемым земельным участкам предъявляются следующие требования:

- предельные размеры устанавливаются градостроительными регламентами, в иных случаях – Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами;
- границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и населенных пунктов;
- не допускается образование земельных участков, делающее невозможным разрешенное использование смежных земельных участков;
- не допускается раздел, перераспределение или выдел, если обременения не позволяют использовать земельный участок в соответствии с разрешенным использованием;
- образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, образованию чересполосицы, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим

рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

Внесение в ГКН сведений об объектах недвижимости и их частях сопровождается присвоением статуса «внесенные», который изменяется в последующем на «временные», «учтенные», «ранее учтенные», «архивные» или «аннулированные» в случае принятия уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета соответствующего решения (см. рис. 2). Введение статуса «временный» является новым в перечне статусов земельных участков в государственном земельном кадастре. В отношении образованных объектов недвижимости «временный» статус кадастровых сведений изменяется на «учтенный», а в отношении преобразуемых объектов недвижимости – на «архивный». В случае поступления в порядке информационного взаимодействия от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, документов о зарегистрированных вещных правах на все образованные объекты недвижимости из земель, находящихся в государственной собственности до ее разграничения, основанием для изменения статуса кадастровых сведений является поступление документов о зарегистрированных вещных правах хотя



Рисунок 2 -. Статусы внесенных сведений об объектах недвижимости

бы на один из образованных земельных участков. В отношении частей объектов недвижимости «временный» статус кадастровых сведений изменяется на «учтенный», а «учтенный» – на «архивный» при поступлении в порядке информационного взаимодействия от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, документов соответственно о зарегистрированных ограничениях (обременениях) вещных прав либо документов о регистрации прекращения ограничений (обременений) прав и отсутствии сведений о том, что на эту часть не зарегистрировано другое ограничение (обременение) права. «Временный» статус кадастровых сведений может быть изменен на «аннулированный» в случае истечения срока действия «временного» статуса сведений ГКН и не поступления в течение указанного срока документов, содержащих сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости или ограничений (обременений) прав на него.

Регистрация права заинтересованным лицом должна быть осуществлена:

- на объект недвижимости – не позднее одного года со дня постановки на учет этого объекта недвижимости;
- на земельный участок – не позднее двух лет со дня постановки земельного участка на кадастровый учет.

Датой выполнения записи в реестре о снятии с кадастрового учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства в связи с их гибелью или уничтожением является дата принятия соответствующего решения уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета. Датой изменения кадастровых сведений о преобразуемом земельном участке при выделе из него земельного участка в счет доли в праве общей долевой собственности на него является дата изменения «временного» статуса сведений об образованном земельном участке на «учтенный». Датой изменения иных кадастровых сведений об объекте недвижимости является дата принятия соответствующего решения уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета. При внесении в реестр новых сведений об объекте недвижимости при осуществлении учета

изменений объекта недвижимости предыдущие записи, содержащие прежние значения характеристик, сохраняются в АИС ГКН со статусом «архивные». Исключением из правила являются кадастровые сведения, для которых в реестре допускается наличие нескольких характеристик (например адрес правообладателя объекта недвижимости и т. п.). В настоящее время в ряде субъектов Российской Федерации внедряется технология централизованного ведения кадастрового учета объектов недвижимости, при применении которой:

1) обеспечено следующее распределение функций между уровнями:

- работа с заявителями, то есть прием заявлений и выдача документов осуществляется в кадастровых районах;
- ведение кадастра, то есть ввод и обработка информации, постановка объектов на кадастровый учет и подготовка кадастровых документов осуществляется субъектом Российской Федерации;

2) кадастровый учет ведется с использованием автоматизированных технологий, обеспечивающих соблюдение всех регламентных процедур в рамках единой базы данных субъекта Российской Федерации;

3) архивы кадастровых дел и землеустроительной документации хранятся централизованно в субъекте Российской Федерации. Для централизованного ведения государственного кадастра недвижимости предусматриваются две технологические схемы организации работы по ведению кадастрового учета объектов недвижимости – централизованная схема и кустовая схема. При использовании каждой технологической схемы предусматривается создание трех видов структурных подразделений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и подведомственных ей учреждений (один в кадастровом округе, два в кадастровом районе):

- офис обработки кадастровой информации;
- территориальный отдел;
- стационарное рабочее место.

Для ведения государственного кадастра недвижимости по централизованной схеме создаются следующие подразделения:

1) основной офис обработки кадастровой информации (создается в субъекте Российской Федерации), в котором выполняют следующие операции:

- прием заявлений и прилагаемых к ним документов по субъекту Российской Федерации в целом;
- проверка документов, полученных по почте или курьерским способом из территориальных отделов и стационарных рабочих мест;
- прием сканированных образцов документов, прилагаемых к заявлениям;
- ввод или импорт данных в автоматизированную информационную систему государственного кадастра недвижимости по заявлениям и прилагаемым к ним документам (с оригиналов или сканированных копий) в объеме, необходимом для ведения кадастра;
- проверка сведений, вносимых в кадастр (в том числе и по результатам подготовки межевого плана);
- принятие решений о внесении сведений в кадастр;
- подготовка документов для выдачи заявителю; • рассылка документов, подготовленных по результатам обработки заявлений, принятых по почте (в том числе полученных из удаленных рабочих мест);
- выдача документов заявителю в случае, если в основном офисе обработки кадастровой информации такая выдача предусмотрена;

2) территориальный отдел (создается в кадастровых районах с высокой активностью рынка недвижимости), в котором выполняются следующие операции:

- консультирование заявителей;
- прием заявок и заявлений и прилагаемых к ним документов;
- ввод данных в автоматизированную информационную систему государственного кадастра недвижимости по заявлениям в режиме online или автономно;

- выдача документов заявителю;

3) стационарное рабочее место (создается в районах с низкой активностью рынка недвижимости в случае, если количество обращений менее 10–12 в день), в котором выполняются следующие действия:

- консультирование заявителей;
- прием заявлений по соответствующему кадастровому району для пересылки в офис обработки кадастровой информации.

1.2.1 Кадастровая деятельность и обязанности кадастрового инженера

Кадастровым инженером может быть гражданин Российской Федерации, получивший высшее образование в любом вузе страны, имеющем государственную аккредитацию, или среднее техническое образование, полученное в ПТУ, ныне колледжах.

Кадастровый инженер — это процессуальное лицо, которое несет огромную ответственность, он обязан выполнять массу функций. Чтобы исполнять эти функции на должном уровне, кадастровый инженер должен разбираться в правовом поле гражданского, градостроительного, жилищного, земельного, водного, лесного, воздушного, административного и иного законодательства, уметь выполнять геодезические измерения с помощью современных электронных и спутниковых приборов, их обработку с использованием сертифицированного программного обеспечения и оценку точности, строить картографическое изображение объекта недвижимости. Кадастровый инженер — единственный, кто несет ответственность за правильность процедуры согласования границ земельного участка. В полномочиях кадастрового инженера — устанавливать личности клиентов, проверять их паспорта, оценивать юридическую силу правоустанавливающих и право удостоверяющих документов для объектов недвижимости, принимать решение об установлении границ земельного участка в

случае земельного спора. Не слишком ли много полномочий и обязанностей для одного человека?

Требования к кадастровому инженеру:

Кадастровый инженер - физическое лицо имеющее действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, осуществляющее кадастровую деятельность (ст.29).

Требования:

- гражданство РФ;
- образование:
 - среднее профессиональное (определенные специальности)
 - высшее образование, полученное в ВУЗе, имеющем государственную аккредитацию;
- отсутствие непогашенной или неснятой судимости.

Выдача квалификационного аттестата (ст.29)

- Создание квалификационной комиссии органом исполнительной власти субъекта РФ (состав и порядок работы определяются Правительством РФ).
- Подача заявления о получении квалификационного аттестата с приложением документов (перечень устанавливается Правительством РФ).
- Проведение квалификационного экзамена (программа, порядок проведения устанавливается органом нормативно-правового регулирования).
- Выдача квалификационного аттестата (форма устанавливает органом нормативно-правового регулирования), действующего на все территории РФ без ограничения срока.
- Направление комиссией уведомления о выдаче квалификационного аттестата в орган кадастрового учета с приложением копии квалификационного аттестата.
- Внесения сведений о кадастровом инженеру в государственный реестр кадастровых инженеров (признание квалификационного аттестата действующим).

- Изготовление печати, штампов, бланков с указанием адреса и номера квалификационного аттестата.

Аннулирование квалификационного аттестата

- представления подложных документов для получения квалификационного аттестата (повторное обращение невозможно);

- поступление в комиссию сведений о вступлении в законную силу приговора суда:

- О лишении права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока;

- Об административном наказании в виде дисквалификации кадастрового инженера в течение определенного срока;

- Подачи кадастровым инженером заявления об аннулировании своего квалификационного аттестата (2 года);

- Принятия неоднократно в течение календарного года органом кадастрового учета решения об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям (2 года):

- грубое нарушение требований ФЗ к выполнению кадастровых работ,

- грубое нарушение требований ФЗ к оформлению соответствующих документов

- За исключением случаев, если такое решение было признано недействительным в судебном порядке

- непредставление кадастровым инженером в орган кадастрового учета или соответствующий орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации уведомления (1 год):

- О смене ФИО, даты и места рождения, контактной информации (тел., почтовый адрес, e-mail), данных основного документа, удостоверяющего личность;

- О выбранной форме организации своей деятельности (30 дней с момента получения аттестата)

Решение принимается аттестационной комиссией

Формы организации кадастровой деятельности

Выбирается самостоятельно, обязанность уведомить орган исполнительной власти и орган кадастрового учета

- Формы организации:
 - В качестве индивидуального предпринимателя (необходима регистрация)
 - В качестве работника юридического лица на основании трудового договора (договоры подряда заключаются юридическими лицами, необходимо наличие в штате не менее двух кадастровых инженеров)
- Добровольное участие в саморегулируемых организациях, которые сами не вправе заключать договоры подряда на выполнение кадастровых работ

Кадастровые работы

Основание:

- Договор подряда на выполнение кадастровых работ (ст.36):
 - Предмет: обеспечение выполнения кадастровых работ, подготовка и передача подготовленных документов
 - Цель (результат): подготовка документов для:
 - учет объекта (объектов) недвижимости;
 - учет изменений объекта недвижимости
 - учет части объекта недвижимости
 - снятие с учета объекта недвижимости
- Цена: определяется сторонами на основании твердой сметы (до 1 марта 2015 года предельные максимальные расценки кадастровых работ в зависимости от видов объектов недвижимости могут устанавливаться субъектами РФ)
- Типовые договоры могут устанавливаться Правительством РФ
- Типовые нормы времени могут устанавливаться органами нормативно-правового регулирования

Результат (ст.37):

- Межевой план (в отношении земельных участков)

- Технический план (в отношении объекта капитального строительства)
- Акт обследования (для снятия с учета объекта капитального строительства)

1.2.2 Саморегулируемые организации в сфере кадастровой деятельности

НП «Кадастровые инженеры» – первая в России саморегулируемая организация в сфере кадастровой деятельности, внесенная в Государственный реестр СРО. Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Некоммерческое партнёрство «Организация деятельности кадастровых организаций» 28 октября 2009 г. внесено в Государственный реестр саморегулируемых организаций. Таким образом, Партнёрство стало первой официально зарегистрированной саморегулируемой организацией кадастровых инженеров в Российской Федерации. Сегодня – это крупнейшее профессиональное сообщество в области кадастровой деятельности, объединившее в своих рядах около 400 юридических лиц, считающихся в соответствии с Законом о кадастре кадастровыми инженерами. Сеть подразделений Партнерства охватывает свыше 30 регионов России. (см. рис.3).

Как видно из рис. 1, наибольшее число членов НП «Кадастровые инженеры» приходится на Центральный Федеральный округ, Приволжский Федеральный округ занимает по данному показателю второе место.

Свою деятельность НП «Кадастровые инженеры» осуществляет на основе стандартов и правил деятельности, разработанных в соответствии с законодательством и с учетом мирового опыта. Для обеспечения ответственности членов Партнерства перед потребителями кадастровых услуг сформирован компенсационный фонд, деятельность каждого члена НП «Кадастровые инженеры» застрахована.

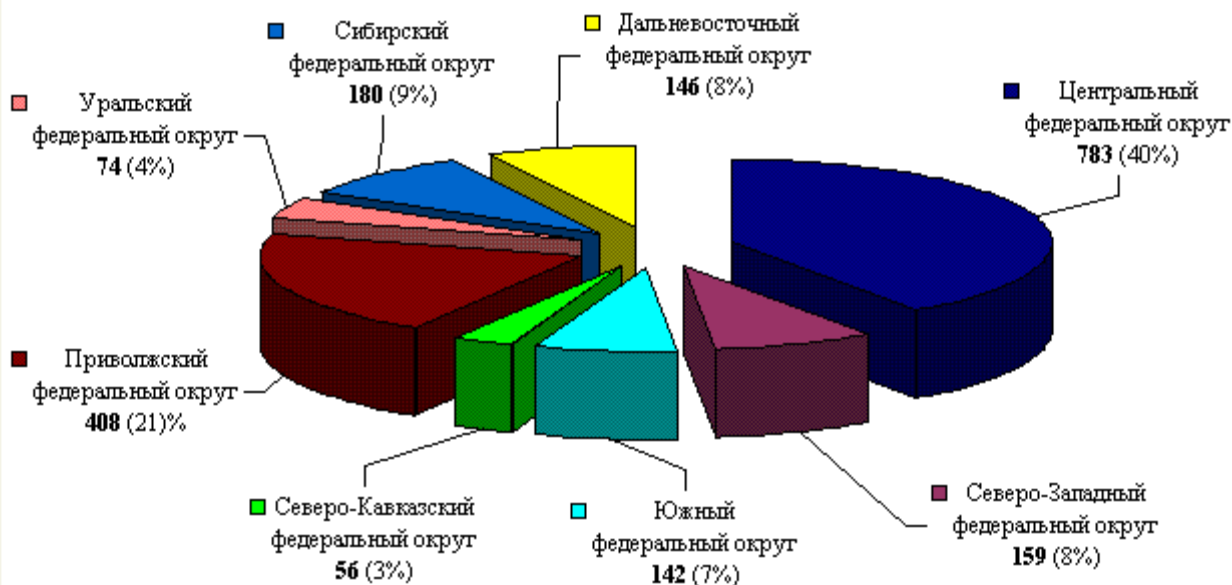


Рисунок 3 - Количество членов НП «Кадастровые инженеры» по федеральным округам на 1 января 2017 года.

Структура НП «Кадастровые инженеры» представлена на рис.4.

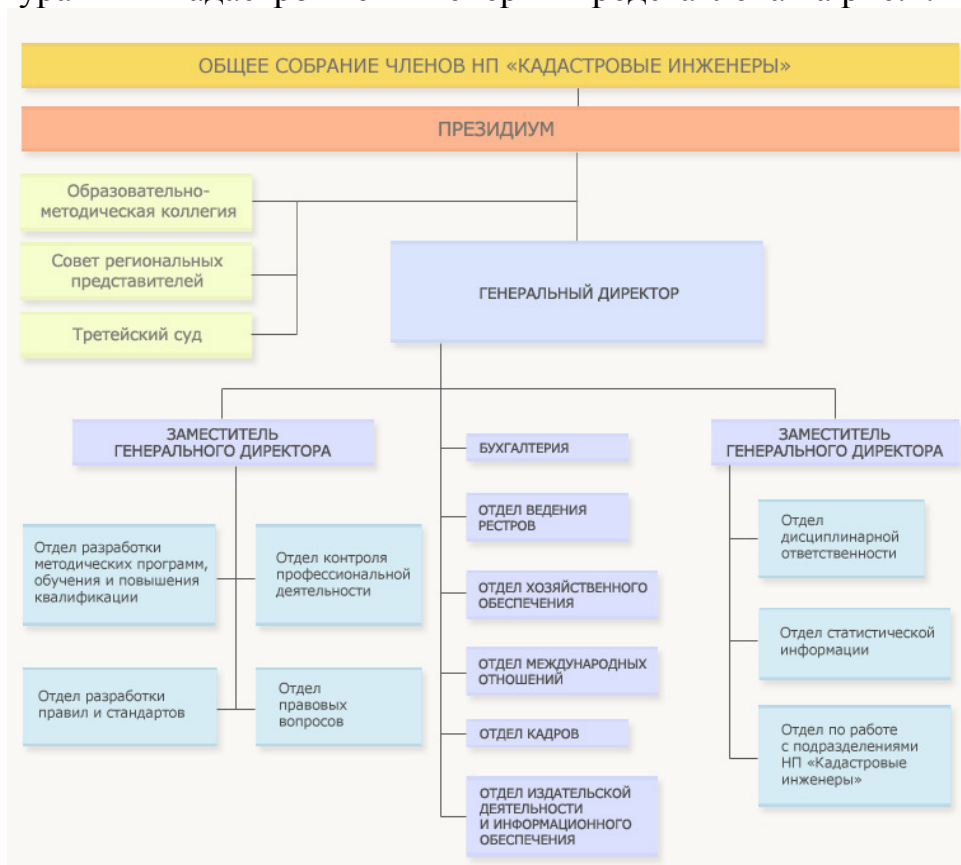


Рисунок 4 – Организационная структура НП «Кадастровые инженеры»

В Приволжском Федеральном округе насчитывается 408 членов НП «Кадастровые инженеры» (по состоянию на декабрь 2015 года), рис. 5 показывает распределение членов Партнерства по регионам ПФО.

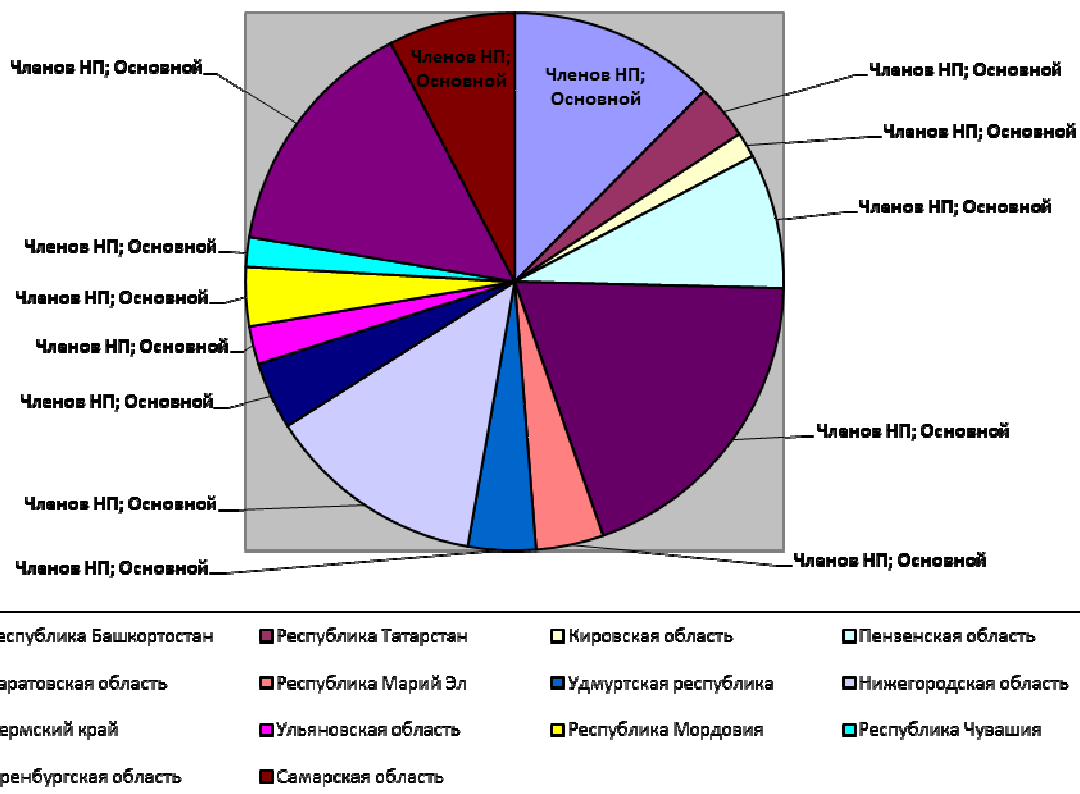


Рисунок 5 – Число членов НП «Кадастровые инженеры» на декабрь 2016года.

1.2.3 Результаты кадастровой деятельности

В результате кадастровых работ индивидуальный предприниматель, указанный в статье 32 настоящего Федерального закона, или юридическое лицо, указанное в статье 33 настоящего Федерального закона, передает заказчику таких кадастровых работ следующие документы:

1) межевой план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного участка);

2) технический план (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части);

3) акт обследования (при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства).

1.3 Анализ моделей государственной кадастровой оценки

Изучение мирового опыта в области оценки недвижимости начинается с изучения подходов к решению задачи и методов оценки, применяемых в зарубежной практике. Массовая оценка объектов недвижимого имущества используется во всем мире и является экономической и материально-технической необходимостью. Во многих странах приняты свои методики оценки недвижимости и определены её стандарты. Несмотря на всё разнообразие применяемых методов массовой оценки, остается неизменной концепция, основанная на рыночной стоимости земли.

В мировом сообществе существуют две основные системы определения стоимости объектов для формирования налогооблагаемой базы:

1. Система определения фиксированной заданной стоимости, устанавливаемая нормативно-правовыми актами органов различных ветвей власти от государственной до муниципальной;
2. Система массовой оценки объектов налогообложения, основанная на определении кадастровой стоимости исходя из рыночной ситуации земельного рынка.

С точки зрения упрощения порядка определения стоимости объекта недвижимости, устойчивости к колебаниям рынков и экономического удешевления самого процесса расчет нормативной стоимости объекта налогообложения является для государства наиболее выгодным.

Однако такая система нивелирует объекты с разной рыночной стоимостью и приводит к их усреднению, что является несправедливым в отношении собственников недвижимого имущества, в том числе участников рынка.

Альтернативу такому положению создает система, основанная на определении кадастровой стоимости объектов недвижимости исходя из ситуации на рынке недвижимости. Данная система оценки наиболее гибко реагирует на колебания рынка и позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимого имущества, приближенную к рыночной. Экономическая целесообразность заключается в привлечении инвестиций в наиболее выгодный для инвестора сектор, а следовательно, в последующее развитие территорий, что отвечает задачам государства в целом, так как при этом улучшается состояние экономики и повышается уровень жизни граждан.

Таким образом, изменение систем оценки для целей налогообложения приводит к освоению принципов, основанных на справедливости и реальности экономических факторов. Исследования в области массовой оценки, проводимые зарубежными учеными, содержат значительное количество наработанных методик, которые могут быть использованы в качестве ориентиров при практическом применении методов оценки в российских условиях. При анализе международных достижений методологии массовой оценки можно выделить работы Р. Борста (США), У. Маккласки (Великобритания), Н. Синяк (Белоруссия), Д. Вельда (Нидерланды), Д. Томпсона (США), Ф. Розье (Канада), М. Терио (Канада), Т. Кауко (Финляндия) и другие. Исследователями разрабатываются и предлагаются новые, неортодоксальные подходы к массовой оценке, основанные на образах и суждениях (Т. Кауко), сопоставлении полученных результатов с постоянной геостатистической матрицей (Т. Локвуд, П. Росини).

Система массовой оценки, основанная на рыночной стоимости, в мире начала применяться еще до начала XX века, завоеывая популярность в странах: до 1900 года в Бельгии, Германии, Швейцарии, в Великобритании; в период 1900 – 1950 годов в Дании, на Кипре, с 1950 до 1990 годов в Австрии, Финляндии, Франции, Исландии, Швеции; после 1990 годов в Армении, Азербайджане, Белоруссии, Эстонии, Грузии, Латвии, Литве, Голландии, 20 Румынии, России,

Словении. Почти все страны, за исключением Австрии, Белоруссии, России, Эстонии и Грузии, проводят комплексную оценку земель с неразрывно связанными с ними улучшениями (расположенными на них объектами капитального строительства), что является немаловажным при оценке объективности результатов работ.

В Германской системе оценки средняя стоимость квадратного метра объекта недвижимости определяется в зависимости от его месторасположения. Такая стоимость устанавливается независимой комиссией экспертов, в которую входят работники смежных сфер деятельности (оценщики, торговые агенты недвижимости, кадастровые инженеры и другие специалисты), путём простого определения необходимого индексирования.

Задачами комиссии является:

- ежегодный сбор информации о сделках с недвижимостью из различных источников;
- обобщение полученной информации;
- составление отчета о рыночной стоимости недвижимости;
- представление отчета в парламент.

Правительством посредством опубликования результатов оценки средней стоимости объектов недвижимости, определенной комиссией на основе собранной информации, представляется населению «типичная стоимость объекта недвижимости». Допускается, что результаты оценки могут быть обжалованы в суде, но происходит это крайне редко, в связи с тем, что профессиональная компетентность и авторитетность членов комиссии достаточно велика, а процессы аккумулирования и систематизации исходной информации организованы на высоком уровне. Примечательно, что находящаяся на рассмотрении жалоба не является причиной отсрочки начисления и уплаты налогов.

В Нидерландах оценка стоимости жилья проводится с использованием следующих методов:

- сравнение с ценами последних сделок купли-продажи на аналогичную собственность;
- сравнение с собственностью, относящейся к аналогичной группе.

Для оценки недвижимости, не относящейся к жилищной собственности, применяются следующие методы:

- капитализация валовой ренты;
- сравнение с аналогичными объектами собственности;
- оценка дисконтированных значений потока наличности.

Законодательство Нидерландов предусматривает проведение муниципалитетами оценки стоимости недвижимости раз в четыре года. Для её осуществления муниципалитетами заключаются контракты с частными фирмами - оценщиками. Частные компании, имеющие в своем штате лицензированных оценщиков, проводят исследования в области методов массовой оценки с применением информационных технологий. Компаниями создаются базы данных оценки и цифровые карты подлежащих налогообложению экономических единиц. Контроль за правильностью демаркации и определения подлежащих налогообложению объектов, за рыночными показателями, за надлежащими отношениями между различными видами собственности, а также за наличием докладов об оценке, установлением соответствующих сроков осуществляет Национальный совет по оценке недвижимости.

Система массовой оценки, применяемой в штате Новый Южный Уэльс в Австралии, является одной из самых признанных и широко используемых массовых систем оценки во всем мире. Она применяется в таких странах, как США, Великобритания, Новая Зеландия, Гонконг и Канада. Она также используется в других штатах Австралии. Данная система оценки основана на постоянном и непрерывном сборе рыночной информации независимыми квалифицированными оценщиками, осуществляющими свою деятельность путем заключения контракта с Генеральным оценщиком правительства штата. К компетенции Генерального оценщика относятся:

- контроль соответствия отчетов о результатах оценки международно-признанным стандартам оценки;
- анализ состояния рынка недвижимости, включая мониторинг сделок с недвижимостью, в том числе аренды;
- работа по дальнейшему усовершенствованию системы.

Особенностью системы массовой оценки недвижимости в штате Нового Южного Уэльса Австралии является доведение результатов оценки земель до титульных владельцев путем рассылки уведомлений о стоимости их объектов недвижимости. Данное уведомление содержит сведения о возможной подаче в трехмесячный срок возражений о результатах оценки. Причины для обжалования результатов достаточно ограничены:

1. ошибки в характеристиках объекта недвижимости, таких как тип, размер или месторасположение;
2. ошибки в простых математических вычислениях.

В связи с тем, что утвержденная и используемая для кадастровой оценки недвижимости методология является всесторонне изученной и доступной для пользователя, обращения по обжалованию результатов крайне редко касаются самой методики или результатов, полученных при ее применении. Кроме того, гражданам постоянно разъясняется, как работает система, а результаты массовой оценки являются открытыми, доступными и подконтрольными независимой комиссии представителей промышленности.

В Испании система массовой оценки – это часть всеобъемлющей системы кадастровой информации (текстовой и графической), которая образует крупную базу данных обо всей городской и сельской собственности. Закон о финансовой деятельности на местах от 1988 года определяет концепции оценки и налогообложения. Кадастровые стоимостные показатели определяются по рыночной стоимости в соответствии с данными анализа рынка. Для получения сопоставимых кадастровых стоимостных значений осуществляется координация деятельности по анализу рынков в пределах всей страны.

Результаты кадастровой оценки повсеместно применяются в Испании при налогообложении и определении расходов, связанных с недвижимым имуществом: налог на недвижимость (0,5–2% от кадастровой стоимости объекта в год); страховка объекта (0,35% от оценочной стоимости объекта в год); Impuesto Sobre Bienes Inmuebles – IBI муниципальный налог, который платится один раз в год (ставка зависит от расположения объекта и рассчитывается относительно его кадастровой стоимости); Declaración de la renta – налог на доходы, полученные от сдачи в аренду недвижимости (0,5% от кадастровой стоимости).

С 1903 года в Дании раз в четыре года проводится переоценка всей собственности. В период между двумя оценками стоимость имущества определяется в соответствии с уровнем цен на дату предыдущей оценки. Владелец собственности в любое время может просить о проведении переоценки за вознаграждение. В 1981 году была внедрена практика автоматизированной ежегодной корректировки оценочной стоимости. С 1998 года переоценка всей недвижимости проводится ежегодно. Учреждены комитеты по оценке в составе председателя и двух членов. Члены комитетов назначаются министерством по вопросам налогообложения. Они получают указания и зарплату от Центрального таможенного и налогового управления. Каких-либо профессиональных требований к ним не предъявляется; они работают на основе неполной занятости. Члены комитетов могут пройти недельную подготовку по вопросам оценки и должны присутствовать на брифингах. Каждый комитет отвечает за оценку недвижимости в определенном районе, называемом "оценочным округом", и принимает официальные решения по оценке. Дания состоит из 224 оценочных округов, которые могут охватывать от одного до трех муниципалитетов или часть муниципалитета. Муниципалитеты оказывают помощь комитетам в их работе по оценке, они обеспечивают сбор исходных данных и обновление рыночной информации, необходимой для оценки. Контроль над процедурами и

результатами оценки осуществляют надзорных комитетов. В состав надзорных комитетов входят председатели комитетов по оценке.

В Швеции процедура стоимостной оценки собственности определяется Законом об оценке недвижимости. В законодательстве упоминаются общие методы оценки. Наиболее часто встречающимся методом является метод сопоставления продаж, однако в отношении некоторых видов недвижимости может применяться метод, основанный на доходах, или метод, основанный на издержках производства. Вопросами, касающимися налогообложения собственности, занимается специальное подразделение министерства финансов. Входящий в его состав Национальный совет по налогообложению несёт основную ответственность за практическую деятельность по обложению налогом недвижимого имущества. Национальное управление картографии Швеции – правительственное учреждение, подведомственное министерству охраны окружающей среды, – несет согласно законодательству ответственность за корректировку моделей оценки, а также ведет базу данных о ценах сделок купли-продажи, являющуюся частью системы банка земельных данных.

В Латвии ответственность за оценку и налогообложение недвижимости несут муниципалитеты, Государственная земельная служба и Служба государственных доходов. Государственная земельная служба ведает вопросами сбора данных в отношении облагаемого налогами имущества, купли-продажи недвижимости, владельцев недвижимости и ее массовой оценки. Налогообложение осуществляется на основе кадастровых значений стоимости земли. Ответственность за расчет и сбор налогов несут муниципалитеты. Надзор за этой работой осуществляет Служба государственных доходов. Основные принципы оценки недвижимости для целей налогообложения определены Законом о налоге на недвижимость, который был принят 4 июня 1997 года. Массовая кадастровая оценка осуществляется на основе анализа уровня цен на рынке недвижимости. Земля и сооружения оцениваются отдельно. Массовая оценка должна проводиться не реже одного раза в пять лет.

В Греции существуют три системы массовой оценки стоимости:

1. система объективной массовой оценки стоимости недвижимости 1985 года, которая применяется в отношении всех территорий, признанных по закону относящимися к городским районам;
2. система объективной массовой оценки стоимости зданий 1996 года, которая применяется к "зданиям специального назначения" в городских районах (гостиницы, заправочные станции, промышленные здания, спортивные центры и т.д.);
3. система объективной массовой оценки стоимости земли, которая применяется ко всем другим видам земельной собственности и зданий.

В Беларуси методы массовой кадастровой оценки стоимости были разработаны в 1998 году. Главный принцип оценки заключается в том, что кадастровая стоимость должна определяться на основе рыночной стоимости земли. Основой модели массовой оценки является деление земли на ценовые зоны. Деление на ценовые зоны проводится на основе оценки всех основных факторов, влияющих на стоимость земли (назначение, наличие инфраструктуры и т.д.). Зональная стоимость устанавливается либо экспертами (индивидуальная оценка), либо с использованием нормативного метода. Выбор зависит от наличия информации о рыночных ценах. Экспертная оценка имеет преимущественную силу по сравнению с нормативной оценкой. Зональная стоимость определяется с помощью нормативного метода лишь в тех случаях, когда информация о рыночных ценах отсутствует. Результаты массовой оценки стоимости указываются в стоимостной карте, стоимостных таблицах и докладах об оценке. Заключительные доклады о массовой оценке стоимости утверждаются местными органами власти.

В Китае сравнительно новая, действующая с 2003 года, налогово-имущественная реформа направлена на создание системы налоговых поступлений от существующей недвижимости (включая земельные и жилищные сооружения). Налоги устанавливаются исходя из стоимости недвижимости,

оценка которой проводится ежегодно. В этой системе используются различные методы оценки, такие как метод сравнения объектов- аналогов, затратного и доходного подходов. Она применима к деловой и промышленной собственности, а также к жилищной собственности, включая занятое собственником жилье.

Различные методы автоматизированной массовой оценки были изучены и впоследствии применены некоторыми экспериментальными городами, такими как Ханчжоу, Дандун и Чунцин. Государственным налоговым управлением (SAT) в каждой провинции была проведена подготовка должностных лиц от местных налоговых бюро в целях применения автоматизированных систем. Кроме того, были установлены технологические стандарты для каждого подхода в оценке недвижимости.

В 2005 году Государственное налоговое управление Китая впервые подготовило отчет об оценке недвижимого имущества, состоящий из 12 глав и 40 положений, касающихся порядка сбора данных, стандартов оценки и автоматизированной системы массовой оценки. Все пилотные города закончили моделирование, оценку и определение налоговых поступлений при применении различных ставок налога. В 2011 году в целях осуществления сбора налогов, по крайней мере, один город в каждой провинции был выбран для проведения оценки стоимости недвижимости по сделкам на рынке собственности.

В исландском Законе о земельном кадастре указывается, что оценка стоимости должна осуществляться на основе рыночной стоимости имущества. Рыночная стоимость уточняется в конце каждого года, и новое уточненное значение становится основой для налогообложения в последующем году. Налоги взимаются государством и муниципалитетами. Налоги на муниципальную стоимость рассчитываются пропорционально их рыночной стоимости. Государственный поимущественный налог определяется на основе чистой стоимости активов согласно данным налоговых деклараций. Проводится также стоимостная оценка имущества для целей страхования от пожара в соответствии с законом о страховании от пожара.

В таблице 1 представлено обобщение зарубежного опыта проведения массовых работ по кадастровой оценке.

Таблица 1- обобщение зарубежного опыта проведения массовых работ по кадастровой оценке

Страна	Органы исполнительной власти, ответственные за проведение кадастровой оценки	Периоды проведения оценки	Объекты оценки
Германия	налоговые органы	один раз в восемь- двадцать лет	земельный участок; объект капитального строительства
Испания	государственные органы по управлению земельными ресурсами и (или) имуществом	один раз в восемь- двадцать лет	
Латвия	государственные органы по управлению земельными ресурсами и (или) имуществом	один раз в пять лет	
Нидерланды	муниципалитет	один раз в четыре года	
Австралия	налоговые органы	один раз в восемь лет	единый объект недвижимости (земельный участок с объектами капитального строительства)
Дания	налоговые органы	один раз в четыре года	
Швеция	государственные органы по управлению земельными ресурсами и (или) имуществом	один раз в пять- шесть лет	
Беларусь	государственные органы по управлению земельными ресурсами и (или) имуществом	один раз в пять лет	
Китай	налоговые органы	нет данных	

Обобщая накопленный опыт зарубежных стран, можно сделать следующие выводы:

1. Массовая оценка базируется на трех традиционных подходах: сравнение рыночной стоимости, капитализация дохода, определение издержек. При проведении массовой оценки стоимости основным является метод, основанный на сравнении сделок купли-продажи. Необходим статистический контроль и фиксация цен сделок купли-продажи для анализа влияния факторов. Результаты исследований учитываются в таблицах, матрицах, используемых для

индивидуального расчета стоимости объекта налогообложения. В случае отсутствия достаточной информации о рыночных сделках купли-продажи по данному виду собственности можно использовать подход, основанный на доходах, при этом используются показатели дохода от аренды или сметной прибыли от имущества. В случае отсутствия информации о доходах можно использовать метод, основанный на издержках;

2. Основную ответственность за массовую оценку несут государственные органы власти: налоговые органы (Австрия, Дания, Германия), органы по управлению земельными ресурсами (Бельгия, Франция, Италия, Испания, Швеция) и иные органы, такие как бюро по оценке, исследовательские институты, муниципалитеты, в этом участвует также частный сектор (Финляндия);

3. В некоторых странах оценщики, занимающиеся вопросами поимущественных налогов, являются квалифицированными специалистами по налогообложению и оценке, в то время как в других странах они не имеют специальной подготовки или же проходят обучение лишь на краткосрочных курсах;

4. Проведение оценки (переоценки) проводится систематически один раз в восемь-двадцать лет (Австрия, Бельгия, Италия, Испания), один раз в пять-шесть лет (Финляндия, Франция, Швеция). Кроме того, во всех странах предусмотрена актуализация последних результатов массовой оценки в зависимости от состояния рыночной ситуации или по инициативе местных властей;

5. Во всех случаях массовая оценка осуществляется на основе современных автоматизированных технологий посредством использования ЭВМ. Компьютерная оценка с успехом применяется в Соединенных Штатах Америки, Дании, Нидерландах и Швеции. При использовании программно-аппаратных средств повышается точность результатов и существенно снижаются издержки по проведению стоимостной оценки.

В российской экономической системе массовой оценки целесообразно и необходимо использование положительного зарубежного опыта. Учитывая, что в

некоторых странах кадастровая оценка имеет многолетние традиции и оптимальность применения ее результатов на практике почти неоспорима, в целях повышения качества земельно-оценочных работ, связанных с определением кадастровой стоимости, можно предложить в российской практике массовой оценки применение эффективных приемов, направленных на повышение достоверности результатов оценки (см. таблицу 2).

Рассмотренные модели массовой оценки, выработанные в различных государствах, имеют характерные различия по практике проведения, но все они строятся на определении результатов, при которых стоимость различных объектов недвижимости закономерно и справедливо различается и соответствует сложившейся рыночной ситуации.

При изучении опыта зарубежных стран можно сделать вывод, что, несмотря на единую концепцию, ориентированную на рыночную ситуацию, методы определения кадастровой стоимости в разных странах остаются различными. Системы массовой оценки во многих государствах основываются на принципах определения справедливой стоимости земли для справедливого налогообложения ее собственника и принятия простых и эффективных административных решений в области управления земельными ресурсами.

Принимая во внимание вышеизложенные выводы и экстраполируя зарубежный опыт на российскую практику, следует учесть, что необходимо проводить различия между массовой и индивидуальной оценкой. Несмотря на схожесть принципов, методы оценки могут различаться, что обусловлено проведением индивидуальной оценки в частных случаях с целью инвестирования, приватизации, ипотечного кредитования, бухгалтерского учета или проведения сделок гражданско-правового оборота (купля, продажа, аренда).

Таблица 2 - приемы, направленные на повышение достоверности результатов оценки

Современное положение в Российской Федерации	Зарубежный опыт	Предполагаемая эффективность
Исследование рынка недвижимости проводится периодически в рамках сбора исходной информации при проведении массовой оценки недвижимости	Постоянный мониторинг цен на недвижимое имущество и пополнение баз данных информацией из неограниченного числа источников	При резких изменениях цен на недвижимость оперативное проведение массовой оценки
Эксперты-специалисты по вопросам оценок в органах местного самоуправления отсутствуют	Подготовка в органах местного самоуправления экспертов-специалистов	Повышение достоверности результатов
Государственная кадастровая оценка проводится отдельно по определению кадастровой стоимости земельных участков и отдельно по определению стоимости объектов капитального строительства	Проведение оценочных работ в целом для объекта недвижимости (земельного участка и взаимосвязанных с ним объектов капитального строительства)	Повышение достоверности результатов оценки и экономия бюджетных средств
Органы местного самоуправления в вопросах рассмотрения, согласования и утверждения результатов кадастровых оценок фактически не участвуют	Возложение ответственности за проведение оценки на органы местного самоуправления	Повышение качества оценки и её результатов, используемых при бюджетном планировании
Результаты государственных кадастровых оценок публикуются на сайтах органов государственной власти субъектов Российской Федерации	Осуществление открытого и прозрачного информирования пользователей о результатах оценки как на этапе проведения оценочных работ, так и по их окончании путём направления уведомлений титульным владельцам недвижимости	Сокращение судебных исков, связанных с оспариванием результатов кадастровой стоимости

1.4 Принципы кадастровой оценки стоимости земли при формировании конкурентного рынка недвижимости

В целях определения рыночной и кадастровой стоимостей объектов недвижимости следует учесть, что обе оценки основаны на одних и тех же принципах и к ним предъявляются общие требования:

- для получения достоверных результатов необходимо применение точных и актуальных исходных данных;

- в целях моделирования рыночной ситуации необходим всесторонний анализ и исследование установленного рынка недвижимости;
- при выполнении расчетов определения стоимости объекта необходимо использование основных подходов к оценке (сравнительного, доходного и затратного).

Согласно действующему земельному законодательству и федеральным стандартам оценки кадастровая стоимость земельного участка может устанавливаться равной его рыночной стоимости. В соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности рыночную стоимость земельного участка может определять только профессиональный оценщик.

По мнению В.И. Петрова, экономические принципы оценки земли, могут быть разделены на три группы, конкретные составляющие которых представлены на рисунке 3.

Совокупность технических и административных действий по определению кадастровой стоимости земли является представлением о кадастровой оценке земли в границах определенного административно-территориального образования, разбитого на оценочные зоны, и требует специализации и управления, а также акцентировано на однородности и применении стандартных статистических методов и автоматизации процесса.

Кадастровая стоимость земель определяется в целях налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами. По установленным правилам, если кадастровая стоимость не определена, должна применяться нормативная цена земли. На сегодняшний день такая норма в практике не применима, в связи с отсутствием установленных базовых ставок и сопутствующих коэффициентов.



Рисунок 6 – Принципы оценки земельных участков

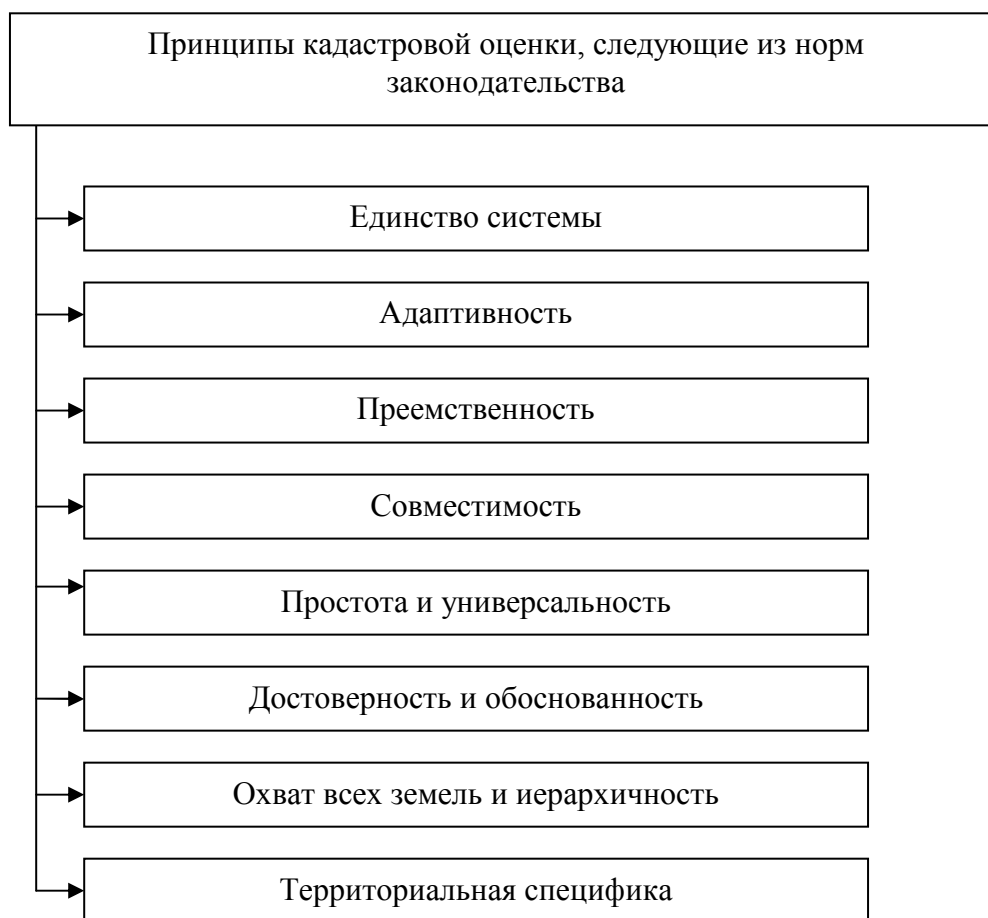


Рисунок 4 - Принципы государственной кадастровой оценки, следующие из нормативно-правового регулирования

Рассматривая кадастровую оценку недвижимости, следует учитывать не только принципы оценки недвижимости, но и принципы ее кадастрового учета. Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» (ст.4) установлено, что ведение государственного кадастра недвижимости основывается на следующих принципах:

- осуществление ведения на всей территории Российской Федерации государственного кадастрового учета на основе единства технологии, обеспечения общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений, сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах;

- ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях;
- постоянное хранение содержащихся в государственном кадастре недвижимости документов.

Заключенные в нормативно-правом акте принципы ведения государственного кадастра недвижимости являются базовыми, устанавливающими общий порядок его функционирования.

Применительно к ведению государственного кадастра недвижимости на уровне субъекта Российской Федерации в упомянутые общие принципы необходимо внести частные принципы, которые в современных условиях реформ в земельных отношениях требуют более значительной ориентации работ:

- применение информации, содержащейся в базах данных государственного кадастра недвижимости;
- выстраивание последовательной модернизации методик проведения работ;
- структурирование базы данных.

Таким образом, можно сделать обобщающий вывод о путях соблюдения основных принципов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости:

1. Применение на всей территории России единой однообразной методики государственной кадастровой оценки недвижимости обеспечивает соблюдение принципа единства системы оценки;

2. Использование опыта, накопленного органами различного уровня власти на территориях субъектов Российской Федерации в сфере управления и распоряжения объектами недвижимости, обеспечивает соблюдение принципа территориальной специфики;

3. Использование исходных данных и результатов кадастровой оценки в системе государственного кадастра недвижимости (ГКН), а также программная совместимость оценочных средств с автоматизированной системой ГКН обеспечивает соблюдение принципа совместимости;

4. Формирование исходной информации для проведения оценочных работ на основе достоверных данных и получение их конечных результатов с применением актуальных методов обеспечивает соблюдение принципа достоверности и обоснованности;

5. При использовании специального технического обеспечения реализуются принцип простоты и универсальности;

6. Оценка недвижимости разного функционального назначения и определение стоимости недвижимости при последовательном учете факторов, формирующих ее величину в иерархии от конкретного земельного участка, поселения до уровня субъекта Российской Федерации обеспечивает соблюдение принципа охвата всех земель и иерархичности;

7. При использовании традиционных подходов к оценке (сравнительного, доходного, затратного) в методике государственной кадастровой оценки недвижимости реализован принцип адаптивности.

Практическая реализация поставленных в данной работе целей продемонстрировала, что результаты кадастровой оценки используются не только для выполнения государственных задач, связанных с налогообложением. Кадастровая стоимость объектов недвижимости востребована также для целей управления и распоряжения имуществом, страхования, ипотечного кредитования недвижимости, рыночных исследований, планирования развития территорий.

Система массовой оценки позволит получать справедливые оценочные значения стоимости для множества объектов недвижимости при затратах, значительно меньших, чем при индивидуальной оценке (оценке единичных объектов недвижимости). Однако достоверность массовой оценки земли при определении кадастровой стоимости напрямую зависит от наличия информации о сделках на рынке земли, основанной на проведении индивидуальной рыночной оценки. Поэтому необходимо совершенствовать методики экономической оценки земли.

Следует отметить, что кадастровая оценка предназначена, прежде всего, для целей налогообложения, следовательно, направлена на балансирование целей и задач государства, предпринимателей и населения.

Для массовой оценки характерен перечень объектов оценки и ее применение к обобщенным группам, состоящих из большого количества оценочных объектов, а также единого алгоритма определения стоимости. Массовая оценка, как и оценка обособленных (индивидуальных) объектов недвижимости – системные методы определения стоимости. Между собой эти виды оценок отличаются масштабностью.

В сравнении с индивидуальной оценкой диапазон условий для массовой оценки и ее моделей гораздо шире, в связи с чем, эти модели воспроизводят рынок недвижимости для одного или нескольких землепользований на значительной территории. Для примера, модели массовой оценки могут включать в себя временные факторы, но это нехарактерно для индивидуальной оценки, потому что непосредственно на дату оценки осуществляется подбор объектов-аналогов.

Так как сведения о кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в государственный кадастр недвижимости, то это является отражением факта самого понятия «кадастровой оценки». Такой термин находит отражение двойной связи государственного кадастра с процедурой проведения работ по массовой оценке: во-первых, на основе сведений из кадастра недвижимости формируется информационная база для массовой оценки, а также получают сведения о факторах стоимости оценочных объектов; во-вторых, полученные результаты кадастровой стоимости вносятся в государственный кадастр недвижимости в качестве дополнительного экономического параметра объекта недвижимости.

Понятие «налоговой оценки» подразумевает цели массовой оценки недвижимости для налогообложения. Кадастровая стоимость объектов налогообложения – земельных участков, является налоговой базой земельного

налога. Таким образом, в целях налогообложения используется кадастровая стоимость, которая позволяет выполнить расчет величины налоговых платежей.

Результатами массовой оценки, кроме расчетной кадастровой стоимости объектов оценки также могут считаться:

- расчетные параметры факторов стоимости, а также уровня их влияния на стоимость и взаимосвязи;
- моделирование определений удельных показателей стоимости, которых, в рамках группы схожих объектов может использоваться для расчетов стоимости для новых образуемых объектов;
- определение оценочных зон территорий, для которых устанавливаются удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков.

Кроме фискальных целей кадастровая оценка может направляться на решение следующих задач:

- определение залоговой стоимости имущества;
- определение начальной цены имущества на аукционах по продаже недвижимости;
- определение цены земли, находящейся в государственной или муниципальной собственности при её приватизации. Государственная собственность при этом не разграничена на федеральную собственность и собственность субъектов Российской Федерации;
- определение арендных ставок при заключении договоров аренды за объекты недвижимости;
- расчет стоимости в целях обоснования изъятия земельных участков для государственных нужд и включение в сметную стоимость инвестиционного проекта такого изъятия;
- повышение уровня эффективного управления и распоряжения объектами недвижимости.

Модель массовой, кадастровой оценки стремится воспроизвести рынок определенных видов недвижимого имущества в пределах определенной

территории. Оценщик, занимающийся расчетом кадастровой стоимости, должен вначале произвести моделирование, то есть определить условия для факторов спроса и предложения, оказывающих как отрицательное, так и положительное влияние на стоимость имущества.

Следующим этапом оценщик обязан произвести калибровку выбранной модели, иначе говоря, расставить поправочные коэффициенты, которые эффективно отобразят вклад в стоимость недвижимости, вносимой каждым отобранным условием.

В целях оценки точности модели определения стоимости недвижимости, и как следствие, оценки правильности выбора модели и ее калибровки нужно выполнить доскональный анализ рыночной ситуации.

Модели, применяемые в массовой оценке при определении кадастровой стоимости, разработаны для каждого из трех подходов по определению стоимости недвижимости (подхода сопоставления продаж, затратного подхода и доходного подхода).

В связи с тем, что для кадастровой оценки предполагается разработка стандартных методов, то в данном случае необходимо не только согласование поставленных задач, но и принятие решений по унификации порядка проведения оценки. Весомость принятия экспертных решений и влияние на результаты оценки значительно ниже, чем при индивидуальной оценке. А так же, оценочная модель должна отражать баланс спроса и предложения, характерного для определенной обобщенной группы объектов недвижимости, а не для отдельно взятых объектов.

В связи с тем, что оценочная модель может рассматриваться как сценарная постановка изменений на рынке недвижимости в заданное время, при кадастровой (массовой) оценке моделирование проводить сложнее, так как моделирование рынка должно воспроизводиться на большой географической территории.

Обобщая можно предположить, что массовая оценка для целей определения кадастровой стоимости и индивидуальная оценка для целей определения рыночной стоимости относится к систематизированным видам оценок, предназначенных для построения модели рынков, также и земельно-имущественного рынка. Они основаны на одном и том же принципе, в том числе принципе наиболее эффективного использования, позволяющего извлечь максимальную выгоду от использования объекта недвижимости, но отличаются масштабностью построения модели рынка, способами получения достоверных данных о характеристиках объектов образующих их цены, порядка получения результатов оценочных работ и собственно итоговых показателей. Получаемая в процессе оценочных работ по государственной кадастровой оценке информация, также может использоваться для определения рыночной стоимости земельных участков, как ориентировочная.

Земельным законодательством установлен один из важных принципов российской экономики, согласно которого «любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ».

В соответствии со статьей 65 Земельного Кодекса РФ видами платы за пользование земли являются земельный налог и арендная плата. Основным нормативно-правовым актом Российской Федерации, устанавливающим порядок начисления и уплаты земельного налога является Налоговый кодекс Российской Федерации, а именно глава 31 «Земельный налог». [2]

В целях определения кадастровой стоимости земель с разным целевым назначением не реже одного раза в пять лет должна проводиться государственная кадастровая оценка земель. Результаты оценочных работ по определению кадастровой оценки земельных участков в соответствии с действующим законодательством должно утверждаться органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению федеральных

территориальных органов, обеспечивающих ведение государственного кадастра недвижимости.

При условии, в которых не утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель, то у таких земельных участков будет отсутствовать кадастровая стоимость необходимая для целей налогообложения и до утверждения результатов в отношении таких земельных участков земельный налог не должен уплачиваться.

В рамках проведения массовых оценочных работ и на основе классификатора о категориях земель проводится определение кадастровой стоимости:

- для категории земель – земли населенных пунктов, садоводческих, огороднических и дачных объединений государственная кадастровая оценка проводится на основании статистического анализа рынка недвижимости, данных об объектах недвижимости и других методов массовой оценки недвижимости;

- для категории земель – земли сельскохозяйственного назначения и земли лесного фонда государственная кадастровая оценка проводится на основе капитализации расчетного рентного дохода;

- для иных категорий земель расположенных за пределами городских и сельских поселений государственная кадастровая оценка проводится на основе капитализации расчетного рентного дохода или на основе определения восстановительной стоимости. [2]

Для целей государственной кадастровой оценки земельных участков осуществляется раздел территории на оценочные зоны. При этом такой зоной можно признать часть территории, одинаковых по целевому назначению, видам разрешенных использований земельных участков. В зависимости от масштабности территории границы оценочных зон должны проходить по границам земельных участков, учитывая сложившуюся застройку, размещения протяженных линейных объектов (например, дорог, рек и так далее), а по границам кадастровых районов или кадастровых кварталов.

Результатом оценочного зонирования является составленная карта (схема) оценочных зон, которая позволит определить кадастровую стоимость одной единицы площади земельного участка расположенного пределах такой зоны.

В государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, а также вносится обязательный параметр, которым является дата утверждения результатов оценочно-кадастровых работ. Такие сведения должны предоставляться по запросам лиц органом кадастрового учета. Кроме того, результаты должны быть на официальном сайте территориальных органов в сети Интернет.

Кадастровую стоимость необходимо четко различать от рыночной стоимости земельного участка, которая устанавливается в соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ». Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002г. № 568-р утверждены Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, содержащие следующие принципы оценки рыночной стоимости земельных участков:

1. стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности);

2. рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);

3. рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения);

4. рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без

учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания);

5. рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения);

6. рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок;

7. рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния); 8. Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, т.е. наиболее вероятного использования земельного участка, которое является физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Самое эффективное использование объекта недвижимости может определяться при учете возможного обоснованного раздела на отдельные составные части, различающиеся между собой формой, видом и характерным использованием. Разрешенное и современное использование земельного участка может не совпадать с его эффективным использованием.

Для определения эффективного использования земельного участка следует принимать к сведению: целевое назначение и разрешенное использование земельного участка; способы землепользований преобладающие в пределах территории оцениваемого земельного участка; градостроительную перспективу развития территории, в пределах которой расположен земельный участок; перспективу изменений на рынке недвижимости; современное использование земельного участка.

В соответствии с Законом РФ «О плате за землю» нормативная цена земли – показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Такая цена земли должна была ежегодно определяться органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для земель различного целевого назначения в пределах установленных оценочных зон, административных районов, поселений.

На сегодняшний день нормативная цена земли может быть применена только тогда, когда у земельного участка отсутствует показатель кадастровой стоимости, для целей налогообложения, установленных статьей 65 Земельного Кодекса РФ, или для установления арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Методическую основу для определения кадастровой стоимости или рыночной стоимости посредством проведения индивидуальной оценки земельных участков составляют принципы проведения оценки, которые можно объединить в следующие четыре группы:

- принцип пользования земельным участком, исходящие из его предоставления;
- принцип, связанный с рынком недвижимости; - принцип напрямую связанный с земельным участком;
- принцип наибольшего эффективного использования, как объединяющий все предыдущие, выделен в самостоятельную группу.

Учитывая сложившуюся отечественную и зарубежную практики оценки можно сделать следующие выводы:

- невозможно применить все принципы к каждому объекту оценки;
- один принцип может преобладать над другими в зависимости от сложившейся ситуации или действующего лица;

- полной реализации принципа мешает несовершенная система организации рынка недвижимости и влияние государственных органов может;

- все вышеуказанные принципы всего лишь находят отражение тенденций поведения людей на экономическом поле и не гарантируют реальное существование такого поведения.

С точки зрения оценки стоимости земель можно охарактеризовать перечисленные принципы. Начальный принцип стоимостной оценки земельных участков – принцип полезности, что обозначает способность недвижимости в определенный отрезок времени и в определенном месте к удовлетворению потребности собственника этой недвижимости.

Такая польза недвижимости устанавливается исходя из размеров, сроков извлечения прибыли или приобретение других благ от эксплуатации объекта недвижимости, кроме того от месторасположения объекта и самого объекта.

Один из основных принципов является принцип полезности, который используется для оценки земель населенных пунктов. Причиной тому служат определения видов разрешенного использования земельных участков исходя из перечня установленного градостроительными регламентами земель населенных пунктов, которые в свою очередь содержатся в нормативно- правовых актах регулирующих градостроительную деятельность городов – правила землепользования и застройки.

Такой фактор не является единственным, кроме него в пределах земель населенных пунктов корректировкой использования и оборота земель будут являться факторы экономического и физического влияния на объект и как следствие влияния на формирование стоимости земель поселений. Предпочтения населения поселений, а также административные регулирования складывают образ поселений, тем самым определяя цену земельных участков находящихся в свободном обороте на рынке недвижимости. Основной задачей такого поселения является блокирование движения вниз цены земельных участков до допустимой

планки устанавливаемой размером затрат, необходимых для создания и эксплуатации инфраструктур.

Увеличение границ принципа полезности до принципа общественно-полезного принципа, позволит установить ограничение ценности земельных участков поселений, ниже которого может наступить период разрушения инфраструктуры и приведение к депрессивному состоянию городских территорий.

При сравнении массовой оценки для определения кадастровой стоимости и индивидуальной оценки для определения рыночной земельного участка можно сделать следующие выводы:

1. Допускается проведение кадастровой оценки несмотря на правовой статус земельного участка, что является результатом однообразности кадастровой стоимости земельных участков как для частного права собственности, так и других видов вещных прав, например, пожизненно наследуемого владения;

2. Кадастровая оценка земель проводится в соответствии с правилами, законодательно установленными постановлением «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель». Не редко в целях проведения кадастровой оценки, применяют только один оценочный метод.

3. В целях определения расчетных данных результатов кадастровой оценки используются рыночные показатели, наряду с этим также применяется другие статистические данные, в том числе данные из единого государственного реестра прав, но такие данные могут быть недостоверными по причине искусственного занижения значений цены недвижимости при проведении сделки.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Актуальность выпускной квалификационной работы определяется тем, что земельное законодательство Российской Федерации в настоящее время находится в стадии реформирования, которое осуществляется по нескольким основным направлениям. В их число входят как юридическое закрепление прав граждан на землю, установление гарантий их реализации, так и создание эффективных правовых норм, обеспечивающих осуществление функций государственного управления земельными ресурсами. Помимо этого, до принятия Закона о кадастре недвижимости государственный учет земельных участков осуществлялся на основании ФЗ «О государственном земельном кадастре», в едином государственном кадастре недвижимости содержится систематизированный свод сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства, а также о подземных сооружениях. В части практической реализации Федерального закона №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» возникает много проблемных вопросов.

Также в условиях формирования конкурентного рынка недвижимости, состоящего из земельных участков и объектов капитального строительства, актуальным остается вопрос об определении кадастровой стоимости таких объектов.

Государственный кадастр недвижимости - это упорядоченный по определенному принципу перечень сведений, необходимых для ведения учета и идентификации недвижимого имущества. До принятия Закона «О государственном кадастре недвижимости» в Российской Федерации действовала сложная многоуровневая система реестров и кадастров недвижимого имущества, которые были не связаны между собой и не позволяли получить объективные сведения о недвижимом имуществе на территории Российской Федерации.

Федеральным законом введен новый субъект кадастровых отношений - кадастрового инженера, который представляет собой физическое лицо,

соответствующее определенным квалификационным требованиям, перечень которых указан в ст. 29 Федерального закона, и готовящее документы для проведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества.

Пензенская область является регионом с высоким уровнем экономического потенциала, имеющая земель в административных границах 4335,2 тыс. га. из которых земли сельскохозяйственного назначения занимают 70,93%, земли лесного фонда – 22,5%, земли населенных пунктов – 5,25%. Административным центром области является г.Пенза., в земельном фонде города преобладают земли под застройкой 35,32% и земли под лесами 36,28%. Земли сельскохозяйственных угодий составляют 21,43%.

Кадастровая стоимость в отличие от нормативной цены земли актуализируется каждые 3-5 лет в зависимости от степени произошедших изменений на рынке земельной недвижимости, позволяет учитывать индивидуальные особенности земельных участков и наиболее приближена к рыночной стоимости земельного участка.

В ходе проведения сравнительного анализа значений удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, полученных в результате проведения настоящего и предыдущего туров оценки, выявлено следующее.

Рассматривая средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов в Пензенской области, можно наглядно заметить, что присутствует увеличение значений удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

Подводя итог, необходимо отметить, что существует множество проблемных вопросов при оспаривании кадастровой стоимости земельных участков и выше были представлены некоторые из них. Но если же ответственно подойти к решению этих проблем, то можно избавиться от них.

Таким образом, важно отметить, что для более объективной оценки земельных участков и других объектов собственности необходимо увеличить количество критериев для оценки. Так можно привести пример небольшого набора критериев для определенного типа собственности – капитальное строение:

материал, из которого изготовлены стены, этажность здания, степень износа и год постройки данного типа недвижимости. В целом стоит отметить, что важную роль должны играть те факторы, которые в свою очередь, определяют рыночную стоимость недвижимости и непосредственно влияющие на нее.

Но на сегодняшний день, такие критерии в подавляющем большинстве случаев не учитываются или не используются совсем при оценке кадастровой стоимости земельных участков или другой собственности.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года (с изм., внесенными Указами Президента Российской Федерации от 9 января 1996 года № 20, от 10 февраля 1996 года № 173, от 9 июня 2001 года № 679, от 25 июля 2003 года № 841, Федеральным конституционным законом от 25 марта 2004 года № 1-ФКЗ) [Текст]. – М.: Экзамен, 2004. – 63 с.
2. Распоряжение Министерства Имущественных отношений Российской Федерации «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» от 31.07.2002 г. № 2314-р [Текст].
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. [Текст].
4. Градостроительный кодекс РФ и комментарии к нему [Текст].
5. Земельный кодекс РФ и комментарии к нему [Текст].
6. Распоряжение Министерства Имущественных отношений Российской Федерации «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» от 31.07.2002 г. № 2314-р [Текст].
7. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" [Текст].
8. Федеральный закон от 21.07.1997 г. за №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст].
9. Приказ от 7 июня 2016 г. № 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [Текст].
10. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 « Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» [Текст].
12. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 « Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» [Текст].

11. Федеральный закон №7 ФЗ от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей среды» (с изменениями и дополнениями на 14,23 июля 2008 г.) [Текст].
12. Федеральный закон от 18.06.2001 г. за №78-ФЗ «О землеустройстве» [Текст].
13. Федеральный закон от 26 декабря 1995 года N 209-ФЗ «О геодезии и картографии» [Текст].
14. Федеральный закон от 24.07.2007 г. за №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» [Текст].
15. Федеральный закон от 21.07.1997 г. за №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [Текст].
16. Федеральный закон от 18 октября 2007 N 230-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий» [Текст].
17. Постановление правительства РФ от 06.09.2000 г. № 660 « Об утверждении Правил кадастрового деления территорий РФ и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам» [Текст].
18. Постановление Правительства РФ от 25.08.1999 г. № 945 «О Государственной кадастровой оценке земель» [Текст].
19. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 « Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» [Текст].
20. Указ Президента РФ от 13 октября 2004 г. №1315 «Вопросы Федеральной регистрационной службы» (с изменениями от 23 декабря 2005 г., 2 мая 2006 г., 11 января, 21 мая, 15 июня 2007 г., 30 апреля 2008 г.) [Текст].
21. Федеральный стандарт оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 года № 508
22. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 мая 2015 года № 298
23. Закон Пензенской области от 7 апреля 2003 г. №461-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области»(с

изменениями от 26 июня, 23 сентября 2003 г., 22 декабря 2005 г., 29 июня, 12 сентября 2006 г., 22 февраля, 24 апреля, 4 сентября, 19 ноября 2007 г., 1 июля, 1 ноября 2008 г.) [Текст].

24. **Агашин А.А., Учинина Т. В. Проблемы кадастровой оценки в условиях передачи полномочий ее проведения государственным бюджетным учреждениям // Аспирант. – 2017 - №2 – С.39-41**

25. Акимова, М.С. Инвестиционный маркетинг комплексной жилой застройки территории [Текст] / М.С. Акимова, А.Н. Поршакова, Н.Ю. Улицкая, С.В. Старостин, Г.А. Котельников // Экономика и предпринимательство. . – 2013. № 12-2 (41-2).

26. Баронин, С.А. Девелопмент проектов реконструкции и развития городских территорий [Текст] / С.А. Баронин, Д.И. Меньшаков // Известия Юго-западного государственного университета. – 2011. □ №5-38.

27. Баронин, С.А. Проблемные аспекты развития перспективных направлений территориальных бизнес-систем на примере Пензенской области: Монография. [Текст] / С.А. Баронин, А.Н. Янков. – Пенза, ПГУАС, 2013.

28. Батура, О.В., Шавров, С.А. О периодичности кадастровой оценки земель населенных пунктов / О.В. Батура, С.А. Шавров // Труды БГТУ. №7. – Экономика и управление. – 2015. – № 7. – С. 172-176.

29. Богатырев, О.Г. Организация перехода на централизованный кадастровый учет объектов недвижимости [Текст] / О.Г. Богатырев // Кадастровый вестник. – 2012. – №3.

30. Буянов, А.Ю. Кадастровая оценка: кто не виноват и что делать / А.Ю. Буянов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 10 (145). – С. 72-81.

31. Буянов, А.Ю. Кадастровая оценка: кто не виноват и что делать / А.Ю. Буянов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 3 (150). – С. 58-64.

32. Быстрова, Г.Е. Земельное право [Текст] / Г.Е. Быстрова. – М.: Проспект, 2011. – 720 с.

33. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 6 т. Т.1. Управление земельными ресурсами [Текст]: учеб. пособие / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2008. – 527 с.
34. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 6 т. Т.5. Оценка земли и иной недвижимости [Текст]: учеб. пособие / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2008. – 263 с.
35. Веденин, Н.Н. Экологическое право [Текст]: учебник / Н.Н. Веденин. – М.: Новый Юрист, 2011. – 112 с.
36. Герасимов, А.А. О взаимодействии Роснедвижимости с гражданами и общественными объединениями [Текст] / А.А. Герасимов // Кадастровый вестник. – 2008. – №1
37. Головина, Т.Н. Развитие малоэтажной организованной застройки в г.Пензе [Текст] / Т.Н. Головина, Т.В. Учинина // Актуальные проблемы современного строительства: междунар. науч.-практ. конф. – Пенза, 2013.
38. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации [Текст] / под общ. ред. А.З. Родина, С.И. Носова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2011.
39. Дегтярев, И.В. Земельный кадастр [Текст] / И.В. Дегтярев. – М.: Колос, 2010.
40. Дементьева, М.Е. Оценка экологической опасности городской среды [Текст] / М.Е. Дементьева // Жилищное строительство. – 2005. □ №1.
41. Евсюкова А.И., Учинина Т.В. Анализ основных факторов, влияющих на величину рыночной стоимости земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства (на примере Пензенской области) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. -№ 6. -С. 577.
42. Зырянова, А.С. Кадастровый способ исчисления земельного налога: особенности правового регулирования [Текст] / А.С. Зырянова // Налоги и налогообложение. – № 5. – 2010.
43. Королев, С.А. Земля! Как много в этом слове... [Текст] / С.А. Королев // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. –№ 11. – 2008.

44. Коростелев, С.П. Кадастровая оценка недвижимости [Текст] / С.П.Коростелев. – М.: Маросейка, 2011. – 366 с.
45. Комментарий к Земельному Кодексу Российской Федерации [Текст]/ под ред. С. А. Боголюбова. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект: ТК Велби, 2010. – 491 с.
46. Кузин, Н.Я. Модели подходы к массовой оценке недвижимости [Текст] / Н.Я. Кузин, Н.М. Горюнова // Региональная архитектура и строительство. – 2010. – № 1.
47. Кухтин, П.В. Управление земельными ресурсами [Текст]: учеб. пособие для вузов / П.В. Кухтин, А.А. Левов, В.В. Лобанов. – СПб.: Питер, 2009. – 384 с.
48. Крассов, О.И. Земельное право [Текст]: учебник / О.И. Крассов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юристъ, 2009.
49. Ларссон, Г.Л. Земельная регистрация и кадастровая система [Текст] / Г.Л. Ларссон. – М.: Аналитика-Пресс, 2009.
50. Люлькина Н.М., Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Кваша Ю.В. Анализ методики расчета годового размера арендной платы за землю (на примере г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6. – С. 467.
51. Махмудов, Л.Ш. Британская модель профессиональных компетенций специалистов, оказывающих государственные услуги [Текст] / Л.Ш. Махмудов // Кадастровый вестник. – 2008. – №3.
52. Назаров, К.С. Проблемы и противоречия кадастровой оценки земельных участков / К.С. Назаров // Аграрная Россия. – 2015. – № 10. – С. 38-41.
53. Никонов, П.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество [Текст] / П.Н. Никонов, Н.Н. Журавский. – М.: Аналитика-Пресс, 2011.
54. Оверчук, А.Л. Вопросы оценки земли [Текст] / А.Л. Оверчук, Н.П. Фомин // Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации». – Вып. 3. – М., 2010. – 55 с.
55. Оценка земли [Текст] / под общ. ред. В.П. Антонова. – Владимир: Посад, 2010. – 288 с.

56. Организация оценки и налогообложения недвижимости [Текст] /под общ. ред. Дж. Эккерта. – М.: РОО, Академия оценки «Стар Интер», 2011. – Т.1.: Организация оценки и налогообложения недвижимости

57. Петрушина, М.И. Саморегулируемые организации – путь к цивилизованному рынку кадастровых услуг [Текст]/ М.И. Петрушина // Кадастровый вестник. – 2009. – №1.

58. Приклонский, М.В. Исторический опыт и современная модель организации деятельности земельно-кадастровых палат в России [Текст] / М.В. Приклонский // Кадастровый вестник. – 2010. – №2.

59. Проблемные аспекты развития перспективных направлений территориальных бизнес-систем на примере Пензенской области [Текст]: монография / под общей редакцией проф. С.А. Баронина - Пенза, ПГУАС, 2013. □ 233 с.

60. Проблемы и тенденции развития малоэтажного жилищного строительства России. [Текст]: монография / под общей редакцией Академика МАИН В.С. Казейкина и проф.С.А. Баронина. – М: ИНФРА-М, 2012. □355 с.

61. Сегаев И.Н., Янкин С.А., Гарькина М.О., Лукашова Е. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость земельных участков в г.Пензе // Экономика и предпринимательство. – 2016. -№ 10-2 (75-2). -С. 1184-1188.

62. Сервейинг в строительстве: опыт и перспективы развития [Текст]: монография / под общей редакцией проф. д.э.н., проф. Баронина С.А. Семерковой – Пенза, ПГУАС, 2013. □ 240 с.

63. Теория и методология управления конкурентноспособностью бизнес-систем [Текст]: монография / под общей редакцией проф. С.А. Баронина и д.э.н., проф. Л.Н. Семерковой – М: ИНФРА-М, 2014. □ 329 с.

64. Тиндова, М.Г., Корякина, О.П., Рамазанова, И.Д. Анализ различий между рыночной и кадастровой стоимостью объектов недвижимости / М.Г. Тиндова, О.П. Корякина, И.Д. Рамазанова // Наука и общество. – 2012. – № 5. – С. 46-50.

65. Толпегина С.О., Учинина Т.В. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости (на примере земель г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. - № 1. -С. 280.

66. Улицкая, Н.Ю., Акимова, М.С. Аксиологический подход при оценке рынков городской земли для потребителей жилья // Проблемы развития территории. – 2016. – № 1 (81). – С. 48-64.

67. Учинина, Т.В. Девелопмент недвижимости при реализации проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области [Текст] / Т.В. Учинина, С.А. Баронин // Известия Юго-Западного государственного университета. – Курск, 2011. – Ч. 2, №5 (38).

68. Учинина, Т.В. Анализ качественной и ценовой структуры рынка земельных участков г.Пензы [Текст] / Т.В. Учинина, Т.Г. Данилова // Актуальные проблемы современного строительства: Междунар. науч.-практ. конф. – Пенза, 2013.

69. Учинина, Т.В. Особенности строительства и развития коттеджных поселков экономкласса, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности (на примере г.Пензы) [Текст] / Т.В. Учинина, Ю.О. Толстых, Д.Р. Биксалиева // Современные проблемы науки и образования. – 2012. –№4.

70. Учинина Т.В., Корнева И.И., Агашин А.А. Оценка конъюнктуры рынка первичной жилой недвижимости // Успехи современной науки и образования. 2017. Т. 3. № 3. С. 21-23. (ВАК)

71. Учинина Т.В., Кваша Ю.В. Управление и прогнозирование развития малоэтажной жилой застройки на городской и пригородной территории // Современные проблемы науки и образования. – 2014. - № 3. -С. 426.

72. Учинина Т.В., Строкина К.Н., Усанова Н.В. Проблемные вопросы оспаривания кадастровой стоимости земельных участков // Современные проблемы науки и образования. – 2014. -№ 6. -С. 517.

73. Учинина Т.В., Строкина К.Н. Особенности формирования кадастра недвижимости и оценки стоимости земельных участков // Монография. – Пенза, 2014.

74. Учинина Т.В. Управление и оценка стоимости земельных ресурсов // Монография. - Пенза, 2013.

75. **Учинина Т.В., Чевакина Н.И., Агашин А.А. Особенности расселения из ветхого и аварийного жилищного фонда в Пензенской области // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5; URL: www.science-education.ru/119-15069 (дата обращения: 12.01.2017) (ВАК)**

76. Хрусталева, Б.Б. Управление реализацией проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области [Текст] / Б.Б. Хрусталева, Т.В. Учинина, Д.О. Желиховский // Строительство и недвижимость: экспертиза и оценка: материалы 9-й междунар. конф. / под общ. ред. С.В. Захарова, И.Кратены. – Прага-Москва: ООО «ЭЦ «Академстройнаука», 2012.

77. Официальный сайт Федерального агентства кадастра объектов недвижимости <http://www.kadastr.ru/>

78. Официальный портал Правительства Пензенской области <http://www.obl.penza.net/>

79. Официальный сайт Администрации города Пензы <http://www.penzagorod.ru/>

80. Официальный сайт Министерства государственного имущества Пензенской области <http://www.penzaim.ru/>

81. Региональное информационное агентство PenzaNews <http://www.penzanews.ru/>

82. Официальный сайт <http://www.ocenchik.ru/>

83. Официальный сайт <http://www.consultant.ru/>.