УДК/UDC 336.226.212; 332.62

Проблемы государственной кадастровой оценки объектов недвижимости

Барсукова Галина Николаевна
кандидат экономических наук, доцент
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: galinakgau@yandex.ru

Колодная Маргарита Игоревна
магистрант землеустроительного факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: rita_kolodnay@mail.ru

Аннотация

В статье дано определение объектов недвижимости и капитального строительства, обоснована необходимость их учета и государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством. Приведены изменения Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», вступившие в силу с 1 января 2017 г. в результате которых были созданы государственные бюджетные учреждения для проведения оценки объектов недвижимости. На примере города-курорта Анапы показано выполнение работ по определению государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства. Установлена необходимость уточнения соответствия вида разрешенного использования объекта капитального строительства его фактическому использованию. Выполнено сравнение результатов государственной кадастровой оценки и сумм налога на имущество по предыдущей и новой методике на примере конкретного объекта капитального строительства по фактическому использованию (гостевой дом) и указанному в документах виду разрешенного использования (жилой дом). Выявлены проблемы, противоречия и неточности в «Методических указаниях по проведению государственной кадастровой оценке»: не показан порядок решения проблемы несоответствия вида разрешенного и фактического использования объекта капитального строительства, имеет место отсутствие у Росреестра полномочий в выдаче государственным бюджетным учреждениям необходимой информации о сделках с недвижимостью, не показан порядок взаимодействия государственных бюджетных

учреждений с другими органами власти для ускорения процесса выполнения работ и устранения ошибок, отсутствует единый программный комплекс для проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости. Даны рекомендации по совершенствованию «Методических указаний по проведению государственной кадастровой оценки» при выполнении государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, объект недвижимости, объект капитального строительства, методические указания, вид разрешенного использования, фактическое использование, налог на имущество.

The Issues of State Cadastral Valuation of Real Estate

Barsukova Galina Nikolayevna
Candidate of Economics, assistant professor
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: galinakgau@yandex.ru

Kolodnaya Margarita Igorevna
student in the master's programme of the Faculty of Land Management
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: rita_kolodnay@mail.ru

Abstract

The article gives the definition of real estate and capital construction, the necessity of their accounting and state registration in accordance with the current legislation. The authors note the changes in the Federal law "On State Cadastral Valuation", which came into force on January 1, 2017 and gave rise to state budgetary institutions for the evaluation of real estate objects. On the example of the resort town of Anapa, the article shows the implementation of works to determine the state cadastral evaluation of capital construction. The authors state that there is a need to clarify the compliance of the type of permitted use of the capital construction project to its actual use. A comparison of the results of the state cadastral evaluation and the amount of property tax on the previous and new methods on the example of a specific capital construction project on the actual use (guest house) and specified in the documents the type of permitted use (residential

house). Problems, contradictions and inaccuracies in the Methodical Instructions on Carrying Out State Cadastral Valuation are revealed: the order of the solution of a problem of discrepancy of the type of the resolved and actual use of capital construction object is not shown, there is a lack of authority in issue to the state budgetary institutions of necessary information on transactions with real estate, the order of interaction of the state budgetary institutions with other authorities for acceleration of process of performance of work and elimination of errors, there is no single software package for the state cadastral evaluation of real estate. The authors give their recommendations on improvement of the Methodical Instructions on Carrying Out State Cadastral Valuation during state cadastral valuation of capital construction objects.

Key words: state cadastral valuation, cadastral value, object property, object of capital construction, guidelines, permitted use, actual use, property tax.

Статьей 130 Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 г. дается следующее понятие недвижимого имущества: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства». Также к недвижимым вещам отнесены жилые и нежилые помещения, части зданий или сооружений, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места), воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты [1].

На сегодняшний день объекты недвижимости не являются юридически узаконенными, если они не прошли процедуру государственной регистрации. Согласно Федеральному закону №-218 «О государственной регистрации недвижимости», государственный кадастровый учет недвижимого имущества — внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах является обязательным [2]. Такими полномочиями наделен орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней — Федеральная служба

государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Распространенными объектами недвижимости являются объекты капитального строительства (далее — ОКС) — это здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства, исключая временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки. Объекты капитального строительства составляют основу налогооблагаемой базы, которая формирует бюджеты РФ, субъектов РФ и муниципальных образований.

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», согласно которым возникла необходимость создания государственных бюджетных учреждений (ГБУ) для целей проведения оценки недвижимости. В Краснодарском крае такими полномочиями было наделено ГБУ Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация — Краевое БТИ».

Работы по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости предусматривают постоянный мониторинг цен на рынке, изучение его тенденций, проведение актуализации и постоянное совершенствование моделей кадастровой оценки. Рынок недвижимости на сегодняшний день представляет собой сложную взаимосвязанную структуру, в которой интересы продавцов и покупателей часто изменяются.

В качестве исполнителей работ по определению кадастровой стоимости до 1 января 2017 г. выбирались юридические лица на основе конкурсного отбора. Субъектами оценочной деятельности являлись физические лица — оценщики. Полученные отчеты о проведении кадастровой оценки проходили экспертизы в саморегулируемых организациях оценщиков. В итоге система определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, существовавшая до 2018 года, делила ответственность между исполнителями, оценщиками и саморегулируемыми организациями оценщиков.

С 1 января 2017 г. полномочия по определению кадастровой стоимости переданы государственным бюджетным учреждениям, которые теперь на постоянной основе осуществляют определение кадастровой стои-

мости. При этом определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единого методологического подхода, полной информационной обеспеченности.

21 сентября 2017 года департаментом имущественных отношений Краснодарского края издан приказ № 2197 «О проведении государственной кадастровой оценки на территории Краснодарского края в 2018 году» [3], в соответствии с которым должна быть проведена государственная кадастровая оценка 2 823 528 объектов недвижимости: зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, земельных участков из состава земель лесного и водного фонда.

Выполнение работ по определению государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства показано нами на примере города-курорта Анапы, в котором нами проведена оценка 128 871 объекта капитального строительства. Распределение объектов по видам оценки приведено в таблице 1:

Распределение объектов оценки по видам в муниципальном образовании город-курорт Анапа

Вид объекта недвижимости	Количество	% от общего количества объектов
Здания	70080	54,4
Объекты незавершенного строительства	1890	1,5
Помещения	56329	43,7
Машино-места	572	0,4
Всего объектов	128871	100

Таблица 1

В результате выполнения подготовительных работ к кадастровой оценке установлено, что сведения об объектах недвижимости, находящиеся в архивах Росреестра, не полностью отвечают требованиям Методических указаний. Только 19% объектов оценки обладали полными и непротиворечивыми характеристиками, по 81% проводился дополнительный сбор информации.

По всему Краснодарскому краю было выявлено 64 686 зданий, у

которых либо отсутствует информация о наименовании объекта, либо приведенная информация не позволяет однозначно определить группу объектов для последующего определения кадастровой стоимости. При проведении группировки ОКС в соответствии с видом разрешенного использования в муниципальном образовании город-курорт Анапа возникли трудности в отнесении того или иного объекта в группу «Многоквартирных домов», «Индивидуальных жилых домов» или другую. В ходе проверки сведений в открытых источниках было выявлено, что из 640 объектов оценки, имеющих назначение в ЕГРН «жилой дом», 257 объектов, или 40%, имели этажность более четырех этажей и площадь более 400 кв. м, являясь частными гостиницами [4].

Эта проблема имеет место на всей территории Краснодарского края, но в большей степени — в прибрежных населенных пунктах.

Группировка ОКС должна выполняться в соответствии со сведениями, предоставленными в перечне объектов оценки. Уточнение оценочной организацией соответствия вида разрешенного использования ОКС его фактическому использованию является достаточно сложным и трудоемким процессом, включает в себя обращение в Росреестр и администрации муниципальных образований для исправления таких ошибок. Администрациями муниципальных образований не по всем ОКС были уточнены виды разрешенного использования, что в результате значительно отразится на размере налога на имущество. Эта работа необходима для обеспечения объективной кадастровой оценки, но не предусмотрена методическими указаниями.

Стремясь уклониться от уплаты больших налогов, люди идут на нарушения градостроительных норм и законодательства. Органы муниципальных образований подписывают проектную документацию и выдают разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при несоответствии вида разрешенного и фактического использования.

Для примера рассмотрим объект недвижимости с кадастровым номером 23:37:0107003:1049, располагающийся по адресу: город Анапа, проспект Южный, дом 32. По данным публичной кадастровой карты, объ-

ект имеет девять этажей, назначение — жилой дом, фактически по этому адресу расположена гостиница. В таблице 2 дано сравнение результатов кадастровой оценки и расчета суммы налога на имущество на примере конкретного объекта капитального строительства.

Существующие налоговые ставки налога на имущество в муниципальном образовании город-курорт Анапа для жилого дома — 0,1, для гостиницы — 0,5. Разница между суммой налога на имущество по результатам предыдущей и результатом новой кадастровой оценки на 01.01.2018 года составляет 1232,5 тыс. руб.

Результаты государственной кадастровой оценки и расчета налога на имущество объекта капитального строительства (кадастровый номер 23:37:0107003:1049)

Назначение здания	Кадастровая стоимость дата	сумма, тыс.руб.	% Ставка налога на имущество, %	Сумма налога на имущество, тыс. руб./год
Жилой дом (на 01.01.2017 г. в соответствии с назначением по документу)	на 01.01.2017 г.	166 239, 9	0,1	166, 2
Гостевой дом для временного проживания (на 01.01.2018 г. в соответствии с фактическим использованием)	на 01.01.2018 г.	279 732,5	0,5	1398,7

Таблица 2

В ходе проведения государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства нами были выявлены проблемы, противоречия и неточности в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке [3]:

1) не приведен порядок решения проблемы несоответствия вида разрешенного использования ОКС по документу и его фактического использования (такое несоответствие выявлено по большому количеству объектов капитального строительства в городе-курорте Анапе);
2) выявлено противоречие между Методическими указаниями и

Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» в части отсутствия у Росреестра полномочий в выдаче ГБУ необходимой информации о сделках с недвижимостью (проблема проявилась в муниципальных образованиям с недостаточным развитием рынка недвижимости);

3) имеет место отсутствие единого программного комплекса для проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, который бы предусматривал все требования Методических указаний;
4) методическими указаниями не предусмотрено взаимодействие ГБУ с другими органами власти для ускорения процессов работы и устранения ошибок.

Для выполнения расчетов кадастровой стоимости ГБУ использовало программный комплекс «Массовая оценка», который был приобретен в результате проведения тендера. Специалистами было установлено, что программа является недоработанным (сырым) продуктом, это замедлило выполнение работ по государственной кадастровой оценке.

В результате были подготовлены рекомендации по совершенствованию Методических указаний о государственной кадастровой оценке:

1) предусмотреть использование единого программного комплекса, представляющего собой законченный и апробированный продукт;
2) прописать обязанность быстрого взаимодействия органов местного самоуправления и ГБУ для ускорения процессов обработки информации;
3) обязать Росреестр предоставлять объективную информацию в соответствии с требованиями Методических указаний в целях объективной государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

Перечисленные выше рекомендации не содержат исчерпывающий перечень замечаний. Множество возникающих вопросов, связанных с несовершенством Методических указаний или спецификой объектов

оценки, решались по усмотрению оценщика, что требовало приложения емкостного обоснования в применении того или иного действия.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

3. О проведении государственной кадастровой оценки на территории Краснодарского края в 2018 году: Приказ Департамента имущественных отношений Краснодарского края от 21.09.2017 № 2197. URL: http://www.frskuban.ru/

4. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 // Справочно-правовая система «Гарант». URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71586152/#review