

Секция «Актуальные тенденции развития институтов регионального и муниципального управления в России»

Выделение дополнительных факторов для расчета кадастровой стоимости в Российской Федерации

Лузина Ольга Сергеевна

Студент (магистр)

Уральский институт управления – филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Екатеринбург, Россия

E-mail: olgaluzina87@yandex.ru

Кадастровые оценщики часто используют только те ценовые факторы, которые упоминаются в соответствующих методических рекомендациях, что приводит к завышению или недооценке кадастровой стоимости, и как следствие, недопоступлению налоговых платежей и недовольству граждан справедливостью кадастровой системы. В этой связи актуальной задачей является идентификация дополнительных факторов ценообразования в процессе кадастровой оценки.

Мировая практика определения стоимости недвижимости для расчета суммы налога имеет богатую историю и практику. В России кадастровая стоимость как основа для определения суммы земельного налога является относительно новым инструментом, хотя первые попытки его реализации были предприняты в 1996 году, полный переход к такой практике был закреплен в законе только в 2017 году и реализован уже в 2020 году. Вот почему мы можем сделать вывод, что правовое и методологическое обеспечение кадастровой оценки и практика ее реализации находятся на стадии формирования.

Одним из направлений, которое позволило качественно улучшить результаты кадастровой оценки - и, следовательно, увеличить доходы бюджета и снизить социальную напряженность - является учет факторов ценообразования. Методические указания о государственной кадастровой оценке устанавливают список таких ценовых факторов. В нем говорится, что эксперты: а) должны использовать приблизительный список факторов ценообразования; б) обосновать отказ от использования предлагаемых факторов; в) использовать другие факторы, если их влияние было выявлено. Однако анализ кадастровой (массовой) практики оценки земельных участков в Омской области показал, что эксперты используют только факторы из предлагаемого списка. Это существенная проблема, потому что при расчете кадастровой стоимости местные особенности территории не учитываются и модель кадастровой стоимости не использует ценовые факторы, которые непосредственно влияют на результат стоимость объекта оценки. Это приводит к значительному расхождению между кадастровой и рыночной стоимостью, судебным разбирательствам и неправильному налогообложению. Как граждане, так и государство страдают от неправильного определения кадастровой стоимости, потому что она может быть как завышенной, так и заниженной по отношению к рыночной стоимости.

Актуальность исследования неоспорима, потому что результаты массовой оценки используются в большинстве стран мира для налогообложения. Только в России кадастровая стоимость это и база налогообложения недвижимости, и база расчета арендной платы, и выкупная стоимость при приватизации земельных участков; и основа для оценки эффективности существующего функционального использования территории и т. д.

Анализ результатов кадастровой оценки Омской области показывает, что средние удельные показатели кадастровой стоимости по части функциональных групп ниже средних удельных показателей кадастровой стоимости других субъектов. Например, кадастровая стоимость домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), в Омске на 53 %

ниже аналогичной группы в Томской области и на 33 % ниже города Барнаула. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения также ниже на 57 % и 54 % соответственно. Также при переоценке кадастровой стоимости в 2021 году ее рост за десятилетний период составил только от 18 % до 32 % по отдельным группам объектов недвижимого имущества.

Перспективы использования результатов кадастровой оценки земли многогранны, включая анализ факторов, влияющих на устойчивое развитие территории; размещение инженерных объектов на частных земельных участках (на основе аренды или земельного сервитута) и т. д. Кадастровая стоимость может быть использована в социально-экономической сфере, и поэтому она должна отвечать тем задачам и реалиям, на которые она направлена. В этой связи должны быть учтены местные факторы, влияющие на стоимость объекта. Для достижения этой цели необходимо решить следующие задачи: во-первых, обосновать необходимость включения местных факторов; во-вторых, разработать предложения по модификации технологии кадастровой оценки на основе дополнительных (локальных) факторов; в-третьих, построить модель кадастровой стоимости земельных участков.

В контексте исследования местные факторы считаются факторами, которые могут быть выявлены непосредственно на оцениваемой территории (качество почвы, экологическое состояние, близость к местам хранения отходов, вышкам сотовой связи и т. д.). Альтернативными факторами, которые могут быть учтены, являются вид из окна, качество отделки, состояние объекта.

Единственным случаем, когда как граждане, так и государство будут удовлетворены кадастровой оценкой, является ее максимальное приближение к рыночной стоимости [1]. В этой связи необходимо сравнить эти две стоимости во время массовой оценки для различных объектов недвижимости. Поучаемая стоимость должна лежать в коридоре 0,9-1,1 рыночной стоимости. Только в этом случае модель кадастровой оценки может считаться оптимальной.

Источники и литература

- 1) Bykova E, Volkova J, Pirogova O, Barykin SE, Kazaryan R and Kuhtin P (2022) The impact of digitalization on the practice of determining economical cadastral valuation. *Front. Energy Res.* 10:982976. doi: 10.3389/fenrg.2022.982976