

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА В РОССИИ: ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ И  
НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ**

**Шурдумова Э.Г.**

*к.э.н., доцент,*

*Кабардино-Балкарский государственный университет им. Х.М. Бербекова,  
Нальчик, Россия*

**Тарчокова Л.А.**

*студент,*

*Кабардино-Балкарский государственный университет им. Х.М. Бербекова,  
Нальчик, Россия*

**Аннотация**

В работе определена роль имущественного налогообложения как стабильного источника поступления средств в бюджет. Доказана необходимость унификации налогообложения имущества различных категорий налогоплательщиков через использование единого налога на недвижимость с целью эффективного администрирования. Определено понятие кадастровая стоимость недвижимости и основные проблемы при формировании налоговой базы по земельным участкам и другим объектам налогообложения. Проведен анализ нормативно-правовой базы современной государственной кадастровой оценки. Доказано, что показатель налогового бремени на налогоплательщика является измерителем качества налоговой системы, поэтому очевидна необходимость оценки налоговой нагрузки на физических лиц в условиях существенного повышения налоговой базы на основе кадастровой стоимости. Выявлено, что необходим переходный период для подготовки изменений налоговой базы по объектам налогообложения.

**Ключевые слова:** недвижимость, кадастр, унификация, оценка, эффективность

**CADASTRAL APPRAISAL IN RUSSIA: PECULIARITIES AND TRENDS OF  
DEVELOPMENT**

**Shurdumova E.G.**

*PhD, Associate Professor,*

*Kabardino-Balkarian State University to them H.M. Berbekov,  
Nalchik, Russia*

**Tarchokova L.A.**

*student,*

*Kabardino-Balkarian State University to them H.M. Berbekov,*

### **Annotation**

The study also identified the role of property taxes as a stable source of funds in the budget. The proven need for uniformity in property taxation of various categories of taxpayers through the use of a single tax on real estate for the purpose of effective administration. The concept of cadastral value of real estate and the main problems in the formation of the tax base on land and other objects of taxation. The analysis of the regulatory framework of the modern state cadastral evaluation. It is proved that the indicator of the tax burden on the taxpayer is a measure of the quality of the tax system, so it is obvious to assess the tax burden on individuals in conditions of a significant increase in the tax base on the basis of cadastral value. It is revealed that a transition period is needed to prepare changes in the tax base for tax objects.

**Keywords:** real estate, inventory, harmonization, evaluation, efficiency

С 1 января 2017 г. вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [1], который внес изменения в систему государственной кадастровой оценки. Закон детально регулирует процедуру оценки, начиная от подготовки к ее проведению и до внесения результатов определения кадастровой оценки в Единый государственный реестр недвижимости, который вводится с 1 января 2017 г. Все регионы должны перейти на новые правила оценки стоимости недвижимости с 2020 года.

В настоящее время на первый план выходит задача сохранения стабильности налогового механизма как фактора легализации бизнеса и увеличения массы налоговых платежей. Вносимые в законодательство о налогах и сборах отдельные изменения все в большей степени должны быть направлены на повышение ясности законодательства и на однозначность его применения налогоплательщиками [2]. До недавнего времени налог на любую недвижимость начислялся из расчета инвентаризационной стоимости объекта в БТИ (Бюро технической инвентаризации).

Кадастровая стоимость недвижимости - это наиболее вероятная цена объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен независимо от ограничений на распоряжение этим объектом исходя из возможности

продолжения фактического вида его использования без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на него. Очевидно, что хотя в идеале кадастровая стоимость объектов, которые активно участвуют в рыночном обороте, должна совпадать с их рыночной стоимостью, на практике требовать это в рамках массовой оценки недвижимости затруднено [3].

Поэтому в результате реформы к 2020 году граждане будут платить налог на объект жилой недвижимости в размере 0,1% от его кадастровой стоимости. Поднятие налоговой планки будет происходить постепенно, в пять этапов. В 2016 году уплачено всего 20% от данной суммы, в 2017-м - 40%, и так - на 20% выше каждый год, пока к 2020 году не дойдет до 100%.

Федеральный закон устанавливает трехуровневую ставку налога на имущество. Ставка 0,1% от кадастровой стоимости будет действовать для жилых домов и помещений, гаражей, «машиномест», незавершенных жилых домов, хозяйственных строений. При этом местные органы власти имеют возможность снижать ставки налога до нуля или увеличивать до 0,3%.

В отношении коммерческой недвижимости (торговых и офисных объектов), а также дорогостоящей недвижимости (свыше 300 млн. руб.) предельная ставка составит 2%. Для прочих объектов недвижимости ставка налога не должна превышать 0,5%. Для всех собственников (физических лиц) предусмотрен налоговый вычет для каждого объекта имущества: в размере кадастровой стоимости 20 кв. м для квартиры, 10 кв. м - для комнаты, 50 кв. м - для жилого дома. При этом налог с апартаментов, набирающих популярность в последние годы, как альтернативный вариант жилья, будет взиматься по ставке от 0,5% до 2% с их кадастровой стоимости.

Изменение побудило граждан массово обращаться в соответствующие органы, чтобы пересмотреть кадастровую стоимость своего жилья. Число жалоб на кадастровую оценку неуклонно растет. В комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости обратилось на 60% больше заявителей в рамках досудебного оспаривания. Решение в пользу заявителя было принято по 55% жалоб. Действующая система кадастровой

оценки дает сбои. Есть проблемы в методологии оценки. Не всегда учитываются результаты оспаривания стоимости при новом туре массовой оценки. К 2020 году будет введен институт государственных кадастровых оценщиков, и полномочия по определению кадастровой стоимости будут переданы государственным бюджетным учреждениям, созданным субъектом РФ.

Президент РФ В.В. Путин в Послании Федеральному собранию подверг критике кадастровую оценку недвижимости в России, т.к. в большинстве случаев кадастровая стоимость значительно превосходит рыночную. Глава государства поручил исправить такую вопиющую несправедливость в кратчайшие сроки - в первой половине 2018 года.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии 1 марта 2018 года во всех субъектах Российской Федерации организовала проведение единого «Дня консультаций» по всем вопросам, относящимся к полномочиям Росреестра. Целью проведения единого «Дня консультаций» является оказание правовой помощи гражданам и по возможности разрешение вопросов заявителей в пределах полномочий Росреестра, установленных законодательством Российской Федерации.

В ходе данного мероприятия специалисты территориальных органов Росреестра и филиалов ФГУП «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации проведут бесплатные консультации по вопросам деятельности ведомства, а также о способах получения услуг Росреестра в электронном виде.

Кадастровая оценка объектов недвижимости в настоящее время момент требует особо профессионального подхода. Государственную кадастровую оценку могут осуществлять только государственные бюджетные учреждения. Только специальные государственные бюджетные учреждения, созданные субъектом РФ, будут осуществлять государственную кадастровую оценку. Оценщики должны отслеживать тенденции рынка недвижимости и полноценно изучать реальные данные, что позволит точно установить конечную стоимость, а в последующем - и налогообложение объекта. Только учитывая множество

факторов, можно рассчитывать на достоверный, точный результат оценки кадастровой стоимости земельных участков. Местоположение, удаленность от центра, тип недвижимости, экология, инфраструктура района, транспортная доступность и многое другое. В этом активное участие могут принять и сами физические и юридические лица посредством подачи оценщику сведений об объектах недвижимости, которые обязательно будут рассмотрены и учтены.

Любой гражданин РФ, несогласный с оценкой кадастровой стоимости своей недвижимости, может оспорить ее результаты по двум вариантам. Можно пойти в суд, но проще и надежнее обратиться в специальные комиссии по оспариванию. Они созданы при управлениях Росреестра абсолютно во всех регионах России. Заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца. Только с января по декабрь 2017 года решение в пользу заявителя принято комиссиями в отношении 58,2 процента заявлений. Фактически это означает, что чуть ли не каждое второе заявление недовольных кадастровой оценкой граждан было удовлетворено.

Закон «О государственной кадастровой оценке» предусматривает введение института государственных кадастровых оценщиков и передачу полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям. Эти государственные учреждения будут на постоянной основе определять кадастровую стоимость объектов недвижимости. Ответственность за работу новых государственных структур по проведению кадастровой оценки будет возложена на региональные органы власти.

Новый механизм кадастровой оценки направлен на недопущение ошибок и, как следствие, на сокращение количества обращений о пересмотре кадастровой стоимости. Оценка кадастровой стоимости недвижимости - это стоимость объекта, определенная по специальным методикам и максимально близкая к реальной, то есть такой, по которой имущество можно реализовать. В идеале кадастровая и рыночная оценки должны совпадать, что случается далеко

не всегда. Кадастровая оценка объектов недвижимости должна охватывать такие свойства и параметры объекта:

- площади (жилую и общую);
- возраст здания, материалы, из которых возведено;
- планировку, наличие удобств, в том числе паркинга и лифта;
- этажность дома, и на каком этаже квартира;
- расположение (престижность района);
- близость к транспортным развязкам;
- наличие расположенных рядом объектов инфраструктуры и пр.

В регионах составляются перечни объектов, подлежащих налогообложению. Полученная цифра фиксируется в реестре ГКН и в кадастровом паспорте. Существующая в прежние годы инвентаризационная оценка, в сопоставлении с нынешними методами и стоимостными показателями, не является адекватной и не годится для использования при расчете налога на недвижимость. Налоги, рассчитанные по инвентаризационной оценке, в десятки раз ниже, что не способствует наполнению бюджета.

Инвентаризационная стоимость была продуктом «затратной экономики» советского периода. По сути, это стоимость строительства за вычетом износа и без учета локации. Причем износ рассчитывается, исходя из экономической жизни объекта недвижимости. Если взять методику для расчета инвентаризационной стоимости старых домов, то стоимость таких зданий приближается к нулю. И наоборот, дома, которые недавно построены на окраинах, имеют очень высокую стоимость. Это несправедливо с точки зрения рыночного ценообразования. Поэтому государство перешло к кадастровой оценке имущества, которая лучше отражает рыночную ситуацию.

Для обновления данных и приведения сведений о стоимости объектов недвижимости к одному знаменателю было введено понятие кадастровой стоимости, расчет которой должен быть произведен по всем регионам и охватить 100 % объектов. Кадастровая оценка – показатель, от величины

которого будут исходить при начислении суммы имущественного налога, а также расчеты арендной платы и пр.

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости не учитывает индивидуальных отличий недвижимых объектов (например, наличия дорогостоящего ремонта в жилых или нежилых помещениях, установки новомодных сантехнических приборов), так как проводится заочно. Именно это является одной из причин неточности в расчетах.

Оценка кадастровой стоимости объекта недвижимости это процесс трудоемкий и не может быть выполнена одномоментно, поэтому его решено завершить по всем регионам в 2020 г. Пересчет будет производиться через каждые 5 лет, но не реже, в некоторых субъектах разрешено уточнение по прошествии 2-3 лет. Если корректировку не делать, то снова владельцы окажутся в неравных условиях, а налоговый сбор заниженным.

Согласно ст. 24.12 ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ заниматься проведением кадастровой оценки уполномочены субъекты РФ. Органы местной власти по полученным от Кадастровой палаты Росреестра сведениям формируют перечень зданий, сооружений, земельных участков, по которым требуется подсчет стоимости. Кадастровая оценка квартиры проводится прошедшими подготовку специалистами, имеющими должный уровень квалификации, при наличии подтверждающего документа. Выбор оценщика осуществляется местными властями по результатам конкурса.

Для проведения кадастровой оценки недвижимости чаще всего применяется модель оценки, выведенная на единицу площади, и называемая удельным показателем. Именно эту характеристику и берут за основу при определении кадастровой оценки недвижимости однотипных объектов, находящихся в примерно одной зоне, путем умножения на общую площадь объекта недвижимости. Так группируют, например, панельные дома примерно одного периода застройки, находящиеся в центральном районе; при тех же условиях, но в спальном районе показатель будет уже другой, на окраине – свой. Для домов старой постройки определены более низкие уровни удельных

показателей, в зависимости от наличия объектов инфраструктуры, рыночной востребованности района.

Таким образом, для каждой зоны к похожим объектам применяется, обоснованный специалистами-оценщиками, удельный показатель стоимости, который утверждается актом субъекта РФ. Аналогичный алгоритм используют для любых объектов, стремясь приблизиться к рыночным уровням цен. Оценщики наделены правами подбирать метод расчета на свое усмотрение. Оценщики работают с документами - чертежами, данными исследований по рынку недвижимости, учитывают рейтинги зон населенных пунктов. «Завышенная» цифра кадастровой оценки недвижимости повлечет, соответственно, и завышенную сумму налога, поэтому в интересах владельцев попытаться привести цифру оценки к реальной, то есть рыночной, оспорив результаты такой оценки.

Сведения об оценке квартир по кадастровой стоимости можно узнать несколькими способами. Самый надежный, с получением письменного подтверждения - это заказать справку о кадастровой оценке недвижимости, а если нет кадастрового паспорта, то заказать этот документ, так как в нем указывают и стоимость. Для этого нужно прийти в местное отделение кадастровой палаты или в МФЦ, написать заявление и примерно через неделю забрать бумагу или получить по почте (вариант получения результата выбирает сам заказчик).

Достовернее всего запрашивать данные на сайте через электронную версию документа, после внесения оплаты высылается электронная цифровая печать регистратора Росреестра, что удостоверяет принадлежность сведений ГКН. Если нужно уточнить или просто узнать цифру кадастровой оценки недвижимости, то лучше в поисковую систему в качестве исходной информации вводить кадастровый номер, а не адрес (при введении адреса могут возникнуть накладки). Получать данные в онлайн-режиме просто и удобно, без потерь времени. Информация доступна каждому, кто обратится, не

обязательно быть собственником или зарегистрированным по интересующему адресу.

Результат кадастровой оценки объектов недвижимости после работы оценщиков рассматривается комиссией при местных органах власти и утверждаются, после чего передаются в Кадастровую палату для занесения в ГКН. Результат измеряется в национальной валюте РФ и может быть указан в свидетельстве о праве собственности, кадастровом паспорте, справке. Именно оценка квартир по кадастровой стоимости и служит для налоговых органов отправной точкой при расчете размера имущественного налога (операции покупки, продажи, обмена, дарения, вступления в наследство и т.д.).

Дата проведения оценки имеет немалое значение, так как по причинам экономической нестабильности и наличия инфляционных процессов периодически (через 3-5 лет) стоимость, учитываемая Росреестром, подлежит пересмотру. Правоустанавливающие документы теперь выдаются с указанием учетного номера и кадастровой стоимости, а также даты фиксирования КОИ. Если собственник не удовлетворен результатом и цифру удалось уменьшить, то в кадастр оценки недвижимости должны быть внесены новые данные.

#### **Библиографический список:**

1. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
2. Шурдумова Э.Г., Мокаева Р.С. Особенности функционирования налогового механизма в РФ // Сборник материалов XXXVIII Международной научно-практической конференции «Приоритетные научные направления: от теории к практике». – Новосибирск: 2017. - с. 223-228.
3. Байзулаев С.А., Шурдумова Э.Г., Хоконова М.З., Ахаминова З.В. Кадастровая оценка недвижимости в РФ // Экономика и предпринимательство. – М.: № 4-2 (81-2), 2017. – с. 522-525