

ЭКОНОМИКА

ECONOMIC STUDIES

ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ: ОСОБЕННОСТИ, ВЛИЯНИЕ НА ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Бурмакина Н.И., Кудрявцева Г.М.

Российский государственный университет правосудия,
г. Москва, Российская Федерация

В статье рассматриваются особенности осуществления государственной кадастровой оценки в новых условиях. Представлены данные об итогах кадастровой оценки объектов недвижимости в Московской области в рамках Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Проанализировано влияние актуализированной кадастровой стоимости объектов недвижимости на уровень налогообложения в различных сегментах рынка недвижимости.

Ключевые слова: кадастровая оценка недвижимости в Московской области; кадастровая стоимость; массовая оценка.

PROBLEMS OF CADASTRAL VALUATION OF REAL ESTATE ON THE EXAMPLE OF THE MOSCOW REGION: FEATURES, IMPACT ON PROPERTY RIGHTS HOLDERS

Burmakina N.I., Kudriavtseva G.M.

Russian state University of justice, Moscow, Russian Federation

The article deals with the problems arising in connection with the implementation of the state cadastral evaluation in the new conditions. The

authors provide information on the procedure and features of determining the cadastral value of real estate in the Moscow Region under Law No. 237-FZ. The effect of the updated cadastral value of objects on the level of taxation in various segments of the real estate market is shown.

Keywords: *cadastral valuation of real estate in the Moscow region; cadastral value; mass valuation.*

На современном этапе развития экономики любой страны, независимо от континента, одним из первоочередных вопросов является вопрос о цифровизации. Новые цифровые технологии динамично проникают в экономику страны и тем самым оказывают значительное влияние на развитие ее инфраструктуры. Эти тенденции становятся ключевым элементом в международной экономической конкуренции. Поэтому особую актуальность приобретает контроль и стимулирование этих процессов на уровне государства.

Цифровизация экономики стала для России как «плацебо», которое хотят принять все и получить мгновенный эффект, но до сих пор нет ни четких алгоритмов, ни приемов, ни методов, как применить данный феномен, в связи с пробелами в нормативном правовом пространстве.

Под цифровой экономикой следует понимать отдельный сегмент экономики, представляющий совокупность финансовых вливаний с целью улучшения существующих процессов, а также повышение конкурентоспособности посредством разработки новых технологических решений и развития уже существующих технологий.

Рассмотрим возможность применения такого феномена как «цифровизация» в системе кадастровой оценки объектов недвижимости.

Кадастровая оценка недвижимого имущества постепенно становится главным инструментом в системе налогообложения недвижимости.

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости производится на основе специальной методики, разработанной в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ), федеральных стандартов оценки.

В соответствии с ФСО № 4 под кадастровой стоимостью следует понимать установленную в процессе государственной кадастровой оценки рыночную стоимость объекта недвижимости, которая должна быть определена методами массовой оценки, а в случае, когда использование таких методов невозможно, под ней понимается рыночная стоимость объекта недвижимости, которая определяется индивидуально для этого конкретного объекта недвижимости в рамках законодательства об оценочной деятельности.

В свою очередь, под методами массовой оценки следует понимать процесс определения стоимости с применением группировании объектов оценки, которые имеют сходные характеристики, в рамках такого процесса должны применяться математические и иные методы моделирования стоимости недвижимости. Массовая оценка ведется по разработанным моделям, а для сложных объектов разрешено применение индивидуальных методик. Массовый характер оценки позволяет за достаточно обозримый период времени и довольно небольшие ресурсы определить стоимость всех объектов недвижимости субъекта Российской Федерации. При этом стоимость подавляющего количества объектов будет справедливой (близкая к уровню рыночной стоимости).

Вместе с тем, Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), должен использоваться как исходная информационная основа системы налогообложения, но проблема заключается в том, что не все объекты недвижимости поставлены на государственный кадастровый учет и соответственно сведения о таких объектах отсутствуют в ЕГРН.

Рассмотрим особенности государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Московской области в 2018 году.

Распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 30.11.2017 № 13ВР-1766 «О проведении государственной кадастровой оценки государственным бюджетным учреждением Московской области «Центр кадастровой оценки» было принято решение о проведении в 2018 году в Московской области государственной кадастровой оценки всех видов объектов

недвижимости, а также всех категорий земель, за исключением категории земель лесного фонда.

Законом № 237-ФЗ предусмотрено создание в субъектах Российской Федерации специализированных государственных бюджетных учреждений для целей проведения массовой оценки в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 12.07.2017 №226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Методические указания).

Методическими указаниями установлены этапы определения кадастровой стоимости:

- определение ценообразующих факторов объектов недвижимости;
- первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости, предусмотренной Указаниями;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;
- сбор рыночной информации;
- группировка объектов недвижимости;
- построение модели оценки кадастровой стоимости и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;
- расчет кадастровой стоимости;
- анализ результатов определения кадастровой стоимости;
- составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

В Московской области отличительной особенностью каждого из указанных этапов является более высокая трудоемкость их выполнения по сравнению с другими субъектами Российской Федерации, которая обусловлена высокой степенью развития имущественного блока региона, что связано с такими показателями, как:

- численность населения (составляет более 7,5 миллиона человек);
- плотность населения (составляет более 170 человек на один кв.кл.); количество земельных участков и объектов капитального строительства составляет 12,3 миллиона объектов (первое место в России).

В целях кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области сформирован перечень объектов оценки, состоящий из графической и текстовой частей.

Информация о распределении объектов оценки по видам использования представлена в таблице 1.

Таблица 1.

Распределение земельных участков и объектов капитального строительства в Московской области по видам использования

Вид использования	Количество объектов, тыс. шт.	Доля от общего количества, %
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ		
Сады, огороды, дачи	1 834	47,0
Индивидуальное жилищное строительство	1 668	42,8
Производство	122	3,1
Сельскохозяйственное использование	65	1,7
Торговые и административные	40	1,0
Отдых (рекреация)	7	0,2
Прочие (многоквартирные дома, общественное использование, объекты обороны и т. д.)	164	4,2
ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Квартиры	3 149	37,5
Индивидуальные жилые дома, таунхаусы, дачи	3 251	38,7
Гаражи	650	7,7
Производство	226	2,7
Торговые объекты	73	0,9
Прочие (социальные, сооружения, для временного проживания и т. д.)	1 051	12,5

Распределение объектов недвижимости по населенным пунктам, коттеджным поселкам, садовым и дачным некоммерческим товариществам осуществлялось как в массовом порядке (картографическим способом – на основе границ объектов и границ указанных территорий и семантическим способом – на основе адресного описания, содержащегося в ЕГРН), так и в индивидуальном (распределение уточнялось органами местного самоуправления, а также гражданами посредством направления сведений о расположении конкретных участков на той или иной территории).

Из разных источников информации оценщиками были собраны следующие данные о:

- 12,3 млн. объектов недвижимости (местоположение, вид использования, площадь, материал стен, этажность);
- 6 тыс. городских и сельских населенных пунктов (расстояние до МКАД, центра района; наличие школ, объектов здравоохранения; обеспеченность транспортной инфраструктурой и т. д.);
- более 10 тыс. садоводческих и огороднических объединений граждан;
- более 8,4 тыс. зон с особыми условиями использования;
- более 65 тыс. земельных участков Московской области (почвы).

В целях сбора рыночной информации использовались открытые источники, в том числе данные органов государственной власти и местного самоуправления о результатах конкурсов и торгов недвижимым имуществом. В результате собрана рыночная информация о более чем 150 тыс. ценах предложений на объекты недвижимости.

Использование значительного количества рыночной информации и широкого набора ценообразующих факторов обеспечили достаточно высокую степень точности оценки недвижимости Московской области в 2018 году. На основе собранных сведений (факторное пространство и рыночные данные) определены структура моделей оценки и уровень кадастровой стоимости, сформированы отчетные документы.

В 2018 году государственная кадастровая оценка объектов недвижимости в Московской области была выполнена на основе Закона № 237-ФЗ и в соответствии с новыми Методическими указаниями по состоянию на 01.01.2018.

Кадастровая стоимость предыдущих туров оценки была выполнена в Московской области в рамках Федерального закона Закона от 27.06.2006 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по состоянию на 01.01.2013 – по земельным участкам, по состоянию на 01.08.2015 – по объектам капитального строительства.

В таблице 2 приведены сравнительные данные о кадастровой стоимости земельных участков и земельном налоге по состоянию на 01.01.2013 и на 01.01.2018.

Таблица 2.

Кадастровая стоимость земельных участков и земельный налог

Удаленность от МКАД, км	Количество объектов, тыс. шт.	01.01.2013		01.01.2018		Изменение %
		Кадастровая стоимость, руб. / сот.	Земельный налог, руб.	Кадастровая стоимость, руб. / сот.	Земельный налог, руб.	
ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО						
до 30	592 386	365 000	10 950	353 000	10 590	-3
30–60	510 786	160 000	4 800	120 000	3 600	-25
от 60	533 193	65 000	1 950	49 000	1 470	-25
ПОД САДАМИ, ОГОРОДАМИ, ДАЧАМИ						
до 30	398 105	223 000	6 690	204 000	6 120	-9
30–60	724 593	120 000	3 600	86 000	2 580	-28
от 60	707 960	53 000	1 590	38 000	1 140	-28
ПОД ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ						
до 0,5	415	550 000	412500	914 000	685 500	66
0,5–30	15 527	444 000	333000	573 000	429 750	29
30–60	8 395	261 000	195750	242 000	181 500	-7
от 60	10 427	147 000	110250	139 000	104 250	-5
ПОД ПРОМЫШЛЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ						
до 30	41 288	350 000	262500	248 000	186 000	-29
30–60	32 998	92 000	69 000	77 000	57 750	-16
от 60	42 205	34 000	25 500	28 000	21 000	-18

В таблице 3 и приведены сравнительные данные о кадастровой стоимости квартир и налоге на имущество физических лиц по состоянию на 01.08.2015 и на 01.01.2018.

Таблица 3.

Кадастровая стоимость квартир

Удаленность от МКАД, км	Количество объектов, тыс. шт.	БЫЛО		СТАЛО		Изменение %
		Кадастровая стоимость, руб.	Налог на имущество руб.	Кадастровая стоимость, руб.	Налог на имущество руб.	
до 30	2 012 784	72 700	2 181	73 500	2 205	1
30–60	497 689	58 200	1 746	51 600	1 548	-11
от 60	446 869	51 200	1 536	44 600	1 338	-13

Как видно из таблиц 2 и 3, средний уровень кадастровой стоимости земельных участков под индивидуальное жилищное строи-

тельство, личное подсобное хозяйство, садоводство, снизился на 3–28% в зависимости от удаленности.

Что касается земельных участков торгового назначения, то максимальный рост уровня кадастровой стоимости произошел на удаленности от МКАД до 0,5 километра (на 53%), на удаленности от МКАД 0,5–30 километров средний рост уровня кадастровой стоимости составил 23%, на удаленности от МКАД более 30 километров кадастровая стоимость в среднем снизилась на 5–7%.

Уровень кадастровой стоимости земельных участков промышленного назначения в целом снизился на 5–24%.

Уровень кадастровой стоимости на квартиры на удаленности от МКАД до 30 километров остался практически без изменений (плюс 1%) и снизился на 11–13% на удаленности более 30 километров.

Следует отметить большую точность оценки, проведенной в 2018 году, в сравнении с предыдущими турами оценки: в модели оценки от 2018 года включено большее количество рыночной информации и большее количество ценообразующих факторов.

Говоря о точности, важно иметь в виду и массовость кадастровой оценки. Согласно данным Росреестра на территории Московской области расположено более 3906000 земельных участков и 8676000 объектов капитального строительства.

Налоговые ставки устанавливаются органами местного самоуправления, как правило, на максимальном уровне, предусмотренном федеральным законодательством, и из года в год практически не изменяются, поэтому принято считать, что именно изменение уровня кадастровой стоимости влечет за собой изменение уровня налоговой нагрузки, которая, исходя из результатов государственной кадастровой оценки 2018 года, снизится для общей массы земельных участков и объектов капитального строительства.

Исходя из вышеизложенного можно сделать следующие выводы:

- в 2018 году в Московской области проведена кадастровая оценка объектов недвижимости, в рамках которой собраны и обработаны беспрецедентные объемы информации;
- проведена работа по оцифровке собранных сведений, в рамках которой семантические сведения представлены в форме таблиц

- в машиночитаемом формате с идентификаторами, а картографические сведения – в форме векторных слоев цифровых тематических карт в единой системе координат, с использованием цифровых технологий сформировано факторное пространство, необходимое для определения кадастровой стоимости;
- в общей массе результаты оценки соответствуют уровню рыночных цен. Отклонения по единичным объектам обусловлены массовым подходом, спецификой отдельных объектов и фрагментарностью сведений ЕГРН.

Список литературы

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».
7. Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 30.11.2017 № 13ВР-1766 «О проведении государственной кадастровой оценки государственным бюджетным учреждением Московской области «Центр кадастровой оценки».
8. Бурмакина Н.И. «Судебная практика в сфере государственной кадастровой оценки объектов недвижимости», журнал «Российское правосудие» №3, 2016.
9. Бурмакина Н.И. «Правовое регулирование оценочной деятельности в сфере недвижимости». Лекция. М.: РГУП, 2017.
10. Бурмакина Н.И. К вопросу о досудебном урегулировании споров в сфере кадастровых отношений, Scientific Discoveries: Proceedings of

- articles the III International scientific conference. Czech Republic, Karlovy Vary – Russia, Moscow, 2018, January, 30–31 [Electronic resource] / Editors prof. T.V. Torubarova, G.I. Peredel'skiy, Ju.A. Dyhno. – Electron. txt. d. – Czech Republic, Karlovy Vary: Skleněný Můstek – Russia, Kirov: MCNIP, 2018.
11. Bonduelle Y., Schmoltd I. «Get real about real options», www.appraisez.ru.
 12. Jeffrey D. Fisher, Robert S. Martin. «Income Property Valuation». Real Estate Education Company, 1994.
 13. Sivitanides P., Southward Y., Torto R., Wheaton W. «The Determinants of Appraisal-Baised, Capitalization Rates», Torto Wheaton Research: Working paper, 2001.
 14. The Appraisal of Real Estate. 11th Ed. Chicago, IL., 1996.
 15. Wolverton M.L. MAI, PhD. «Empirical Analysis of the Breakdown Method of Estimating Physical Depreciation», The Appraisal Journal, April 1998.

References

1. Nalogovyy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast' pervaya) ot 31.07.1998 № 146-FZ.
2. Zemel'nyy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ.
3. Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 22.10.2010 № 508 «Ob utverzhdenii Federal'nogo standarta otsenki «Opredelenie kadaastrovoy stoimosti (FSO № 4)».
4. Federal'nyy zakon ot 29.07.1998 № 135-FZ «Ob otsenochnoy deyatelnosti v Rossiyskoy Federatsii».
5. Federal'nyy zakon ot 03.07.2016 № 237-FZ «O gosudarstvennoy kadaastrovoy otsenke».
6. Prikaz Ministerstva ekonomicheskogo razvitiya Rossiyskoy Federatsii ot 12.05.2017 № 226 «Ob utverzhdenii metodicheskikh ukazaniy o gosudarstvennoy kadaastrovoy otsenke».
7. Rasporyazhenie Ministerstva imushchestvennykh otnosheniy Moskovskoy oblasti ot 30.11.2017 № 13VR-1766 «O provedenii gosudarstvennoy kadaastrovoy otsenki gosudarstvennym byudzhetnym uchrezhdeniem Moskovskoy oblasti «Tsentr kadaastrovoy otsenki».

8. Burmakina N.I. «Sudebnaya praktika v sfere gosudarstvennoy kadaastrovoy otsenki ob'ektov nedvizhimosti», zhurnal «Rossiyskoe pravosudie» №3, 2016.
9. Burmakina N.I. «Pravovoe regulirovanie otsenochnoy deyatelnosti v sfere nedvizhimosti». Lektsiya. M.: RGUP, 2017.
10. Burmakina N.I. K voprosu o dosudebnom uregulirovanii sporov v sfere kadaastrovykh otnosheniy, Scientific Discoveries: Proceedings of articles the III International scientific conference. Czech Republic, Karlovy Vary – Russia, Moscow, 2018, January, 30–31 [Electronic resource] / Editors prof. T.V. Torubarova, G.I. Peredel'skiy, Ju.A. Dyhno. – Electron. txt. d. – Czech Republic, Karlovy Vary: Skleněný Můstek – Russia, Kirov: MCNIP, 2018.
11. Bonduelle Y., Schmoldt I. «Get real about real options», www. appraisez.ru.
12. Jeffrey D. Fisher, Robert S. Martin. «Income Property Valuation». Real Estate Education Company, 1994.
13. Sivitanides P., Southward Y., Torto R., Wheaton W. «The Determinants of Appraisal-Baised, Capitalization Rates», Torto Wheaton Research: Working paper, 2001.
14. The Appraisal of Real Estate. 11th Ed. Chicago, IL., 1996.
15. Wolverton M.L. MAI, PhD. «Empirical Analysis of the Breakdown Method of Estimating Physical Depreciation», The Appraisal Journal, April 1998.