

## СРАВНЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЙ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

БУШУЕВА Е.В.<sup>1</sup>, МАЛАХОВСКАЯ П.С.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>старший преподаватель кафедры «Экономика,  
организация строительства и управление недвижимостью»

<sup>2</sup> студент специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление строительством»  
Белорусский национальный технический университет  
г. Минск, Республика Беларусь

*В настоящее время как в Республике Беларусь, так и в Российской Федерации земля является одним из важнейших ресурсов. Использование земли по виду функционального назначения и использования появилась необходимость в регулировании землепользования, в частности, в кадастровой оценке и налогообложению земель. Проведение сравнения в технологии кадастровой оценке в Республике Беларусь и Российской Федерации поможет выделить особенности в подходах в проведении, также специфику используемых нормативных документов по отношению как к самой оценке, так и к кадастровой оценке земель и земельных участков в пределах двух государств.*

Ключевые слова: нормативные документы, земельный участок, оценка, объект оценки, кадастровая оценка, кадастровая стоимость, методы оценки, рыночная информация, технология проведения кадастровой оценки, методология оценки, массовая оценка.

## COMPARISON OF CADASTRAL VALUATION TECHNOLOGIES IN THE REPUBLIC OF BELARUS AND THE RUSSIAN FEDERATION

BUSHUEVA E.V.<sup>1</sup>, MALAKHOVSKAYA P.S.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Senior Lecturer of the Department

«Economics, Construction Organization and Real Estate Management»

<sup>2</sup> student of the specialty 1-70 02 02 « Expertise and property management»  
Belarusian National Technical University  
Minsk, Republic of Belarus

*Currently, both in the Republic of Belarus and in the Russian Federation, land is one of the most important resources. The use of land by the type of functional purpose and use, there is a need to regulate land use, in particular, in cadastral valuation and taxation of land. Conducting a comparison in the technology of cadastral valuation in the Republic of Belarus and the Russian Federation will help to highlight the features in the approaches to conducting, as well as the specifics of the regulatory documents used in relation to both the valuation itself and the cadastral valuation of lands and land plots within the two states.*

Keywords: normative documents, land plot, valuation, valuation object, cadastral valuation, cadastral value, valuation methods, market information, cadastral valuation technology, valuation methodology, mass valuation.

## ВВЕДЕНИЕ

Кадастровая оценка земельных участков определяет ценность земли в денежном выражении в пределах кадастровой зоны исходя из функционального использования.

Отличия в законодательстве и отношении к кадастровой оценке в Республике Беларусь и Российской Федерации позволяет определить различия в технологиях кадастровой оценке. В описываемой ниже работе будут определены отличия в законодательстве, регулирующим оценочную деятельность в двух странах, что позволит выделить основные этапы в процессе проведения кадастровой оценке.

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Сравнение технологий проведения кадастровой оценке в Республики Беларусь и Российской Федерации было произведено посредством изучения и сравнения положений, которые отражены в соответствующих нормативных документах, регламентирующих данный вид деятельности.

В Республике Беларусь основным документом, регламентирующим земельные отношения, является «Кодекс Республики Беларусь о земле» от 23 июля 2008 г. №425-з, что сопоставимо «Земельному Кодексу Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ. Нормативно-правовое обеспечение представлено нормативно-правовыми актами, обеспечивающими оценочную деятельность, как в Республике Беларусь, так и в Российской Федерации, представленными в таблице 1.

Таблица 1 – Нормативно-правовая база

Республика Беларусь	Российская Федерация
Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»	Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>ТКП 52.0.01-2020 (33520)</b> «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения» <b>СТБ 52.0.02-2017</b> «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения» <b>ТКП 52.2.07-2018 (33520)</b> «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков»	Постановление Правительства Российской Федерации №945 от 25 августа 1999 года «О государственной кадастровой оценке земель» Федеральный стандарт оценки ( <b>ФСО № 1</b> ) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» Федеральный стандарт оценки ( <b>ФСО № 2</b> ) «Цель оценки и виды стоимости» Федеральный стандарт оценки ( <b>ФСО №7</b> ) «Оценка недвижимости»
<b>ТКП 302-2018 (33520)</b> «Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель. Технология работ» <b>ТКП 52.2.04-2016 (33520)</b> «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель "Жилая многоквартирная зона"» <b>ТКП 52.2.05-2016 (33520)</b> «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по видам функционального использования земель "Жилая усадебная зона" (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы) и "Рекреационная зона"» <b>ТКП 52.2.06-2017 (33520)</b> «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель "Общественно-деловая зона"» <b>ТКП 52.2.08-2018 (33520)</b> «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков по виду функционального использования земель "Производственная зона"»	Федеральный закон от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» Федеральный стандарт оценки ( <b>ФСО № 4</b> ) «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» Приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»

Источник: Собственная разработка авторов

Рассматривая понятия кадастровой оценки земель, а также земельных участков в Республике Беларусь, можно выделить следующие особенности – это определение кадастровой стоимости с учетом информации о землях, земельных участках, содержащийся в информационных ресурсах, и что это стоимость в основном определяется для конкретных целей, предусмотренных законодательством. Земельные участки в Республике Беларусь можно покупать и продавать, дарить и арендовать, также можно наследовать, как и другое имущество, для проведения сделок используется кадастровая стоимость земель, также она используется при проведении аукционов, так как до 1993 года все земельные участки в Республики Беларусь относились к государственной собственности, но в настоящий момент земельный участок можно приобрести путем участия в аукционе, но не все участки земли можно оформить в частную собственность (например, запрещено оформлять в частную собственность земли сельскохозяйственного, природоохранного и т.д. назначения, земли лесного и водного фонда, т.д). также существует 2 категории оснований для лишения права собственности на землю: первая – виновные основания; вторая – для государственных нужд. Таким образом, все операции с землей проводится по установленным законодательством правилам и используя кадастровую стоимость, так как, в основном, земля приобретается у государства.

С другой рассмотрим подход к кадастровой оценке земель в Российской Федерации. Государственная кадастровая оценка в Российской Федерации применяется для начисления земельного налога – главная цель кадастровой оценки земель, также направлена на определение кадастровой стоимости земель, а также земельных участков по их состоянию на конкретную дату. Система кадастровой оценки направлена на обеспечение всех возможных видов рыночных операций, производимых с землей, таких как создание и планомерное развитие земельного фонда. Для расчета кадастровой стоимости может быть использован любой из подходов к оценке: затратный, сравнительный или доходный. Выбор подхода осуществляется, исходя из особенности вида разрешенного использования.

Таким образом, при рассмотрении понятий можно выделить следующие особенности: кадастровая стоимость используется для различных целей; в Российской Федерации используются стандартные методы оценки при расчете кадастровой стоимости. Эти особенности зависят от развитости рынка и возможности осуществления различных сделок с землей.

После рассмотрения некоторых особенностей понятий, относящихся к кадастровой оценке в двух рассматриваемых государствах, приступим к более детальному рассмотрению особенностей в технологиях проведения самой кадастровой оценки.

Так на основании «Инструкции о порядке проведения кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов» от 29.06.2015 №27 можно составить следующую схему (рисунок 1).



Рисунок 1 – Схема технологии проведения кадастровой оценки в Республики Беларусь

Источник: Собственная разработка авторов

Рассмотрим подробно каждый из этапов. Первый этап представляет собой подробное изучение рыночной информации, которая включает в себя сделки купли-продажи, аукционы по продаже в частную собственность. Это необходимо для достижения максимально приближенной рыночной стоимости объектов оценки.

На втором этапе на основании собранной информации специалист конкретизирует информацию для получения характеристик типичного объекта, который наиболее часто встречается и обладает стандартными характеристиками.

Учитывая знание о том, что в Республики Беларусь рынок земельных участков не развит, таким образом, основными объектами, реализуемыми на этом рынке, являются земельные участки с находящимися на них капитальными строениями, сооружениями. Из этого вытекает третий этап, на котором в целях оценки рассчитывается доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Далее устанавливается стоимость типичного земельного участка, используя второй и третий этап – четвертый этап.

Пятым этапом является определение базовой стоимости, то есть усредненная стоимость в рамках оценочной зоны или населенного пункта. Оценочной зоной является территория с сопоставимой кадастровой стоимостью земельных участков.

Необходимо для каждой оценочной зоны выделить свои факторы оценки, исходя из которых рассчитывается коэффициент влияния. Определение данного коэффициента – седьмой этап.

Завершающим этапом проведения кадастровой оценки является умножение усредненной рыночной стоимости земельных участков, полученной на пятом этапе, на коэффициент влияния различных факторов оценки.

Далее рассмотрим технологию проведения кадастровой оценки в Российской Федерации, для повышения наглядности также составим схему (рисунок 2).

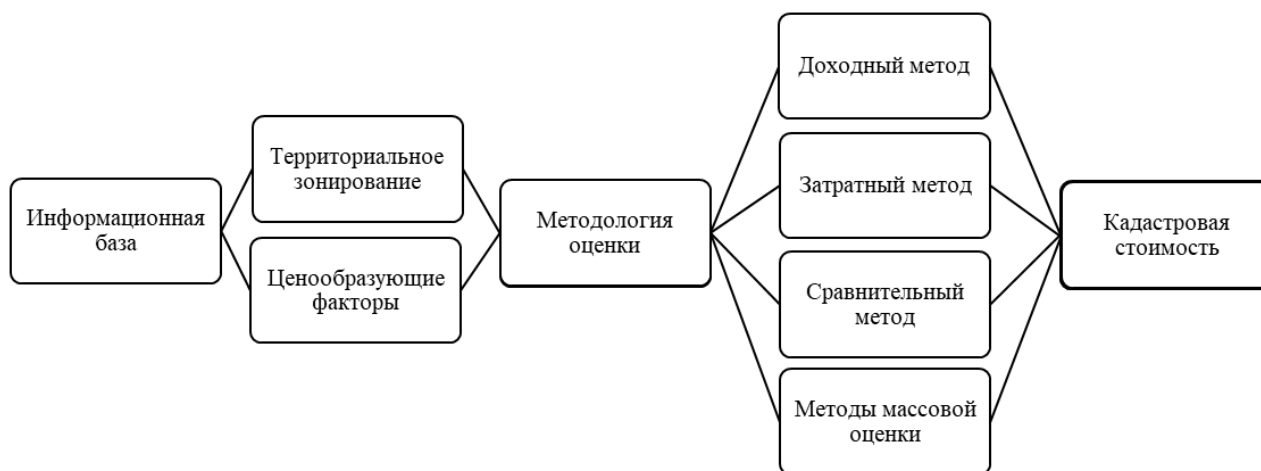


Рисунок 2 – Схема технологии проведения кадастровой оценки в Российской Федерации  
Источник: Собственная разработка авторов

На начальном этапе изучается информационная база – рыночная информация по земельным участкам, информация о стоимостных характеристиках, также местоположение земельных участков. На основании полученной информации определяются основные характеристики, которые влияют на итоговое формирование стоимости, также помогающие отнести конкретный земельный участок к определенному типу при классификации по функциональному использованию.

Далее осуществляется территориальное зонирование с выделением основных ценообразующих факторов, которые в свою очередь определяют методологию определения стоимости земельного участка.

Можно отметить, что в Федеральном стандарте оценки ФСО №4, под кадастровой стоимостью понимается рыночная стоимость, определенная методами массовой оценки, или при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности [6]. Методы массовой оценки не дают предполагаемый конкретный результат по кадастровой стоимости при применении их ко всем объектам, такая проблема существует только на законодательном уровне, так как нет возможности учесть особенности, применимые к отдельным участкам [4]. Следовательно, кадастровая и рыночная оценки приравниваются, на основании конкретных федеральных стандартов и особенностей законодательства, но при допущении отдельных отклонений, связанных с применением методологии и методов кадастровой оценке [5]. Методы рыночной оценки применимы наравне с методами массовой оценке согласно указанному выше.

Под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке [6, п. 6]. Кадастровая и рыночная оценка производится на основании рыночной информации.

Доходный и сравнительный подходы являются наиболее применяемыми при расчете кадастровой стоимости земли. Методология сравнительного подхода применима только к тем объектам, по которым известно достаточное количество достоверной информации по сделкам с объектами-аналогами, или если земельный участок является типовым. Доходный подход применим только к тем объектам, которые приносят прибыль, а расчет производится по данным ранее полученных доходов. В настоящее время известны методы, которые применяются исключительно в технологии кадастровой оценке, такие как, например, методы моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (методы УПКС), осуществляются в рамках только сравнительного подхода.

Метод сравнительной единицы и метод расчета затрат на замещение могут использоваться, если будет применяться затратный подход к оценке земли и земельных участков. Особенностью применения затратного подхода является применение к земельным участкам с улучшениями. Расчет стоимости может быть произведен методологией доходного подхода, а также на основании сделок купли-продажи.

По завершению кадастровой оценки выбранным способом получается кадастровая стоимость земельного участка.

## ВЫВОДЫ

На основании проведенного сравнения в целом можно говорить о различном подходе к кадастровой оценке в Республике Беларусь и Российской Федерации. И связано это с тем, что в Республике Беларусь не так развит рынок земельных участков как в Российской Федерации, приобретение земли в основном происходит на аукционах, где основной требуемой стоимостью является кадастровая, в отличии от Российской Федерации, где кадастровая стоимость используется для налогообложения, а сделки с земельными участками происходят также с использованием стоимости, полученной рыночной оценкой. Также отличительной чертой является использование методологии рыночных подходов к оценке и методом массовой оценке в Российской Федерации.

Схожими аспектами кадастровой оценке в двух странах являются использование информационной базы, основанной в основном на рыночной информации о сделках с земельными участками, а также информацией, содержащейся в базах государственных служб, осуществляющих данный вид оценки, зонирование территорий по функциональному использованию и определению схожих объектов на этой территории.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / А. В. Пылаева – Н. Новгород : ФГБОУ ВПО НГАСУ, 2015. – 175с. – Режим доступа: <https://bibl.nngasu.ru/electronicresources/uch-metod/ekonomika-nedvizhimosti/858811.pdf> – Дата доступа: 04.04.2023.
2. Национальное кадастровое агентство. Кадастровая оценка [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://nca.by/services/> – Дата доступа: 04.04.2023.
3. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков: ТКП 52.2.07-2018 (33520) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tnpa.by/#!/FileText/520850/391490> – Дата доступа: 04.04.2023.
4. Труфанова С.А. Анализ применения концепции стоимостного подхода к совершенствованию системы управления муниципальной недвижимостью. Сборник трудов к 10-летию кафедры Оценочной деятельности, фондового рынка и налогообложения. – Москва: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2013. – 150 с.
5. Карцев П.В. Рекомендации по подготовке отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости для ее использования в качестве кадастровой стоимости / П.В. Карцев. – 2015. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/rekomendatsii-po-podgotovke-otchetov-ob-otsenke-rynochnoy-stoimosti-obektov-nedvizhimosti-dlya-ee-ispolzovaniya-v-kachestve-kadaastrovoy/viewer> – Дата доступа: 04.04.2023.
6. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://acbgroup.ru/fso-4-opredelenie-kadaastrovoj-stoimosti.html> – Дата доступа: 04.04.2023.
7. Методические указания о государственной кадастровой оценке утверждены приказом Минэкономразвития России от 07.06.2016 №358 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=323880#h2> – Дата доступа: 04.04.2023.

## REFERENCES

1. Pylaeva A.V. Models and methods of cadastral valuation of real estate [Electronic resource] : textbook / A.V. Pylaeva - N. Novgorod : FSUE VPO NGASU, 2015. – 175s. – Access mode: <https://bibl.nngasu.ru/electronicresources/uch-metod/ekonomika-nedvizhimosti/858811.pdf> – Date of access: 04.04.2023.
2. National Cadastral Agency. Cadastral assessment [Electronic resource]. – Access mode: <http://nca.by/services/> – Access date: 04.04.2023.
3. Assessment of the value of objects of civil rights. Valuation of land plots: ТКП 52.2.07-2018 (33520) [Electronic resource]. – Access mode: <https://tnpa.by/#!/FileText/520850/391490> – Date of access: 04.04.2023.
4. Trufanova S.A. Analysis of the application of the concept of a cost approach to the improvement of the municipal real estate management system. Collection of works for the 10th anniversary of the Department of Valuation, Stock Market and Taxation. – Moscow: Moscow Financial and Industrial University "Synergy", 2013. – 150 p.

5. Kartsev P.V. Recommendations for the preparation of reports on the assessment of the market value of real estate objects for its use as cadastral value / P.V. Kartsev. - 2015. – [Electronic resource].  
– Access mode: <https://cyberleninka.ru/article/n/rekomendatsii-po-podgotovke-otchetov-ob-otsenke-rynochnoy-stoimosti-obektov-nedvizhimosti-dlya-ee-ispolzovaniya-v-kachestve-kadaastrovoy/viewer> – Access date: 04.04.2023.

6. Federal Valuation Standard "Determination of cadastral value (FSO No. 4) [electronic resource].  
– Access mode: <http://acbgroup.ru/fso-4-opredelenie-kadaastrovoj-stoimosti.html> – Date of access: 04.04.2023.

7. Methodological guidelines on the state cadastral assessment were approved by the order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation dated 07.06.2016 No. 358 [Electronic resource].  
– Access mode: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=323880#h2> – Access date: 04.04.2023.