

## **АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЫТА ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

**Ветчинкина А.С.**

**Научный руководитель Иватанова Н.П.**

*Тульский государственный университет*

*В последние годы в нашей стране идет процесс постоянного реформирования процедуры кадастрового учета и налогообложения объектов недвижимости. В связи с этим особую значимость приобретают проблемы определения кадастровой стоимости недвижимого имущества. В статье анализируются системы оценки, применяемые зарубежом, рассматриваются существующие принципы и методики массовой кадастровой оценки недвижимости на примере различных стран.*

В соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке» «кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке» [1]. Поэтому применение и совершенствование методов расчета кадастровой оценки обусловлено экономической необходимостью.

В мире установились 2 основные системы расчета кадастровой стоимости недвижимости: система определения фиксированной заданной стоимости и система массовой оценки объектов недвижимости. В первом случае стоимость устанавливается органами власти, во втором же основную роль играет рыночная стоимость недвижимости.

Для создания налогооблагаемой базы в мировой практике существуют две системы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: нерыночная система определения фиксированной заданной стоимости – стоимость, которая устанавливается нормативно-правовыми актами различных органов власти: от муниципальной до государственной и рыночная система, подразумевающая применение обязательных инструментов, относительно незатратных, точных и обоснованных подходов массовой оценки в целях налогообложения имущества [3].

Кадастровая система в Дании основывается на идентификации земель в соответствии с их фактическим использованием и включает обширную базу данных карт земельных участков в крупном масштабе. До недавнего времени основным показателем для расчета пошлин был показатель урожайности почв. Сейчас же определяющая роль отведена рыночной стоимости земельного участка.

В России, Белоруссии, Грузии, Эстонии кадастровую стоимость объектов капитального строительства и земельных участков определяют отдельно, однако в большинстве западных стран кадастровую оценку проводят в комплексе земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства. Результаты такого подхода довольно объективны, ведь строения, здания, сооружения неразрывно связаны с землей.

В Латвии за проведение кадастровой оценки и дальнейшее налогообложение объектов недвижимости отвечает несколько структур. Государственная земельная служба собирает данные об облагаемых налогом объектах, об их правообладателях и сделках с имуществом и проводит массовую кадастровую оценку, учитывая при этом цены на рынке недвижимости. Муниципалитеты занимаются непосредственно установлением величины налога. Служба государственных доходов осуществляет контроль за деятельностью двух вышеупомянутых структур. Объекты капитального строительства и земля оцениваются отдельно. Оценка проводится не реже 1 раза в 5 лет.

В Беларуси при кадастровой оценке земли делят на ценовые зоны с помощью оценивания факторов, влияющих на стоимость (назначение, использование, наличие инфраструктуры и т. д.). Исполнители выбираются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь. Выбор метода оценки осуществляется на основе анализа рыночных цен. При наличии достаточной информации о рыночных ценах оценка проводится экспертами, в противном случае используется нормативный метод. Результатами оценки являются стоимостные таблицы, схемы оценочного зонирования и отчете об оценке, которые направляются местным уполномоченным комитетам. Далее идет согласование результатов оценки с Государственным комитетом, после утверждения, которым кадастровые стоимости переносятся в регистр стоимости земель и направляются местным властям.

В Германии при оценке недвижимого имущества устанавливается средняя стоимость квадратного метра, которая зависит от

его месторасположения. Для установления этой стоимости существует независимая комиссия экспертов, включающая в себя кадастровых инженеров, специалистов по оценке, и т.д.) [2]. В их обязанности входит осуществление ежегодного сбора сведений о сделках с недвижимостью с помощью мониторинга различных источников; систематизирование полученной информации и, в качестве результата, составление итогового отчета о рыночной стоимости недвижимости и последующая его передача в парламент для публикации, определение средней стоимости объектов недвижимости. Далее населению объявляют «типичную стоимость объекта недвижимости». У граждан существует возможность судебного обжалования результатов кадастровой оценки.

Примечательны методы оценки, используемые в Нидерландах: там определение кадастровой стоимости недвижимости, проводится путем сравнения с объектами недвижимого имущества, относящимся к аналогичной группе, а также используется мониторинг стоимости недавних сделок купли-продажи на аналогичный тип недвижимости и их последующее сравнение. Согласно местному законодательству контролировать процесс и утверждать результаты должны органы муниципальной власти. Оценка недвижимого имущества следует проводить один раз в четыре года.

В США для определения налоговой базы используются традиционные методы массовой оценки, организуемые на уровне районов или округов, ответственным за результаты кадастровой оценки является «ассессор» или «налоговый оценщик», определяемый государственными органами. Похожая система сложилась и в Канаде, где для целей администрирования оценки недвижимости существует некоммерческая организация «Корпорация по оценке муниципальной собственности», контролируемая муниципальными властями. «Корпорация» является крупнейшим органом, оценивающим объекты капитального строительства и земельные участки в Северной Америке. Процесс массовой оценки недвижимости здесь автоматизирован [3].

В Китае налогово-имущественная политика сосредоточена на таких подходах к оценке, как: сравнительный подход (сравнение аналогичных объектов); затратный подход; доходный подход. Автоматизация массовой оценки здесь также была применена на нескольких городах в качестве эксперимента. Здесь также земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства оцениваются в совокупности, а ответствен-

ность за проведение оценки возлагается на налоговые органы. Оценка здесь проводится раз в 5 лет.

Все используемые подходы и методы проведения кадастровой оценки в вышеупомянутых странах основываются на сложившейся рыночной ситуации. Система массовой оценки строится на определении объективной стоимости земли для справедливого налогообложения ее собственника и результативного управления земельными ресурсами [3]. Стоит отметить, что во многих западных странах существенным плюсом является наличие обширных баз статистических данных о рыночных ценах на недвижимость, используемых впоследствии при проведении оценки [4].

Подводя итоги, можно заметить, что основными чертами в проведении кадастровой оценки в зарубежных странах являются:

1) контроль и ответственность за результаты кадастрового оценивания государственных органов (налоговые органы, муниципалитеты);

2) периодичность проведения кадастровой оценки - один раз в 4 – 6 лет (в некоторых странах раз в 8 – 20 лет);

3) снижение издержек на проведение массовой оценки за счет использования автоматизации процесса;

4) непрерывный мониторинг рыночной стоимости недвижимости, как основы для определения кадастровой стоимости и дальнейшего налогообложения, а также фиксация цен сделок купли-продажи. Совершенствование российской системы налогообложения недвижимого имущества не представляется возможным без учета и заимствования зарубежного опыта, позволяющего эффективно применить достижения мировой практики взимания налога на недвижимое имущество в нашей стране.

### **Библиографический список**

1. *Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ [Электронный ресурс] : федер. закон: [принят Гос. Думой 22 июня 2016 г. : одобр. Советом Федерации 29 июня 2002 г.] // СПС «Консультант Плюс». – (Дата обращения 09.09.2019).*

2. *Маргулис Р.Л. Налогообложение имущества физических лиц за рубежом// Налоги. – 2015. [электронный ресурс] – Режим доступа. – <https://www.lawmix.ru/bux/1596> (дата обрац. 08.10.2019 г.)*

3. Деменкова А.А. Зарубежный опыт определения кадастровой стоимости недвижимости // Студенческий: электрон. научн. журнал 2018. – № 2(22). URL: <https://sibac.info/journal/student/22/94689> (дата обращения: 17.10.2019).

4. Осенняя А.В. Проблемы методики кадастровой оценки в современных условиях / А.В. Осенняя, И.В. Будагов, Б.А. Хахук // Современные исследования основных направлений гуманитарных и естественных наук. Материалы Межд. научно-практической конференции. – 2017. – С. 743.

УДК 528.44

## **ПОВЫШЕНИЕ ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ ИНФОРМАЦИОННОГО БЛОКА ЕГРН**

**Доронкина А.В.**

**Научный руководитель Струков В.Б.**

*Тульский государственный университет*

*Проанализирована роль информационных данных ЕГРН, влияющих на систему управления объектами недвижимости в целом. Рассмотрены требования, предъявляемые информационной базе ЕГРН, включая нормативно-правовую поддержку работы всей системы. Обоснована необходимость реализации части 2 статьи 43 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» на территории Тульской области с целью повышения достоверности хранимых в ЕГРН данных.*

Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом сведений [1].

Основными задачами информационного блока ЕГРН является постоянная оптимизация внутренней работы системы кадастра в отношении технологии введения ЕГРН, повышения достоверности, полноты, доступности и актуальности информационных ресурсов, а также защиты хранимой в нем информации, результатом чего является предоставление сведений заинтересованным лицам. Именно поэтому непрерывное пополнение и