

Государственная кадастровая оценка: будущая модель



УДК 657.92(470+571)

В статье рассматривается роль государственной кадастровой оценки недвижимости для целей налогообложения в социально-экономическом развитии страны, сформулированы требования, предъявляемые обществом к будущей системе государственной кадастровой оценки недвижимости, излагаются принципы построения системы кадастровой оценки. Особое внимание уделяется раскрытию содержания будущей модели государственной кадастровой оценки недвижимости и ее достоинствам.

Ключевые слова

Кадастровая оценка недвижимости, будущая модель, роль кадастровой оценки, требования к системе оценки, принципы построения системы, содержание будущей модели, условия построения системы, достоинства системы оценки.

Авторы

Григорьев Владимир Викторович — заслуженный деятель науки РФ, доктор экономических наук, профессор Финансового университета при Правительстве РФ.

Дорофеева Юлия Валерьевна — бакалавр экономики, Финансовый университет при Правительстве РФ.

Зайцева Екатерина Вячеславовна — бакалавр экономики, Финансовый университет при Правительстве РФ.

Государственная кадастровая оценка недвижимости для целей налогообложения и других целей (далее — система ГКО) выступает в качестве одной из подсистем в системе государственного кадастра, которая определяет и фиксирует кадастровую стоимость недвижимости. Также система ГКО недвижимости играет важную роль в социально-экономическом развитии страны. Она, как и кадастр в целом, является мощным экономическим рычагом, определяющим и усиливающим права собственности на объекты недвижимости и способствующим развитию экономики и социальной стабильности в стране. Чем качественнее фиксируется кадастровая стоимость недвижимости, тем эффективнее осуществляется социально-экономическое развитие страны. Однако действующий в настоящее время механизм государственной кадастровой оценки недвижимости неэффективен, так как выдает некачественный результат и способствует социальной напряженности в стране (в настоящее время идут десятки тысяч судебных и внесудебных споров по поводу завышения уровня кадастровой стоимости недвижимости). Требования, которые общество предъявляет к государственной кадастровой оценке недвижимости, не выполняются. В России даже отсутствует государственный орган, ответственный за качество государственной кадастровой оценки недвижимости.

Принципы построения будущей системы государственной кадастровой оценки

Какой же должна быть система ГКО недвижимости? И какой, мы уверены, она станет в будущем? Попытаемся ответить на эти и другие вопросы в данной статье.

Требования, которые общество завтра предъявит к системе ГКО, будут обусловлены развитием

новых технологий и методов. Системе ГКО придется активно реагировать на эти изменения, оказывая позитивное влияние на образ жизни в стране, в том числе на процессы управления, оценки и налогообложения недвижимости. Система ГКО должна обеспечивать скоординированный и непротиворечивый подход (которого сейчас нет) к будущей политике кадастровой оценки: к научным исследованиям в этой области, законодательству, стандартам и методам оценки и информационной политике в целях обеспечения четкой стратегии развития этой сферы. Ценность буду-

работ по государственной кадастровой оценке недвижимости как для целей налогообложения, так и для других целей: приватизации, определения арендных ставок, управления недвижимостью и т.д. [1].

Основным принципом разработки перспективной модели государственной кадастровой оценки недвижимости является признание государством того, что недвижимость — это основа деятельности человека, а ее налогообложение — основной источник пополнения региональных и местных бюджетов и развития социальной сферы.

Недвижимость — это основа деятельности человека, а ее налогообложение — основной источник пополнения региональных и местных бюджетов и развития социальной сферы.

щей стратегии заключается в том, что она определяет единый взгляд на то, что ожидает общество в будущем и что необходимо сделать Правительству РФ и профессиональному сообществу оценщиков для реализации этой стратегии.

Важно, что в нашей стране имеются благоприятные условия для создания единой системы государственной кадастровой оценки недвижимости для целей налогообложения: имеется в виду отечественная кадастровая система, которая организационно сконцентрирована в одном государственном органе, способном обеспечить выполнение всех основных подготовительных

В настоящее время предприятия и граждане имеют возможность получить информацию о недвижимости, в том числе о ее кадастровой стоимости, быстрее, чем вчера. Это придает им уверенности и позволяет более эффективно принимать управленческие решения. Та перспективная модель, которая исследуется в данной статье, должна отвечать на следующие вопросы.



Какой должна быть в будущем кадастровая система? В какой информации о недвижимости нуждаются предприятия и граждане? Как добиться качественного определения кадастровой стоимости различных видов недвижимости: земельных участков, объектов капитального строительства, сооружений, недр, водных ресурсов, лесов и т.д.? Каков оптимальный механизм налогообложения недвижимости для различных типов налогоплательщиков — физических и юридических лиц? Ответив на эти вопросы, необходимо сделать так, чтобы идея создания лучшей в мире системы государственной оценки недвижимости овладела умами руководителей страны, чиновников и членов профессионального сообщества оценщиков. И поэтому нужно уже сейчас способствовать активному улучшению несовершенного пока механизма кадастровой оценки недвижимости, стараться превратить этот механизм, дающий сбои, в постоянно функционирующую систему ГКО недвижимости с единым управляющим центром. Надо поддерживать инновации в этой сфере, способные удовлетворить новые потребности государства, предприятий и граждан. При этом следует помнить, что система ГКО является подсистемой единой кадастровой системы, включающей и другие подсистемы [2–6].

1. Подготовка данных и идентификации объектов недвижимости.
2. Регистрация объектов недвижимости и сделок с ней.
3. Планирование развития различных видов недвижимости в стране.
4. Кадастровая оценка недвижимости.
5. Подсистема налогообложения недвижимости.

Для построения будущей системы ГКО недвижимости необходимо:

- 1) быть, как и вся кадастровая система, базисом для эффективного управления недвижимостью в стране;
- 2) выдавать качественный результат — адекватную кадастровую систему недвижимости; быть многоцелевой — использоваться не только для налогообложения, но и для приватизации, управле-

- ния недвижимостью, определения арендных ставок и пр.;
- 3) решать социально-экономические задачи на всех уровнях (федеральном, региональном и местном);
- 4) являться единой по всей стране и управляться из единого ответственного государственного органа управления;
- 5) быть полностью интегрированной в общую кадастровую систему;



6) функционировать на постоянной основе;
 7) основываться на новейших технологиях — на трехмерном цифровом представлении объектов недвижимости и точных топографических съемках местности;
 8) создаваться и функционировать на основе профессиональных стандартов, единых по всей стране;

9) быть экономически эффективной и доступной для всех заинтересованных субъектов;
 10) всегда развиваться и совершенствоваться в разных аспектах: социальном, правовом, методологическом, информационном, организационно-управленческом и пр.

Этот набор принципов построения системы государственной

кадастровой оценки недвижимости необходим для сохранения ее важных характеристик: качества и надежности функционирования. Вышеприведенные принципы построения системы государственной кадастровой оценки обусловлены тенденциями изменений в социально-экономической, градостроительной, технической, экологической и информационной сферах

Характеристики будущей модели системы ГКО

№ п/п	Цели	Задачи	Действия	Исполнитель	Результат
1	Государственная кадастровая оценка недвижимости — это постоянно действующая на всей территории РФ система, являющаяся одной из подсистем кадастра	Сохранение целостности, устойчивости, адекватности социальных преимуществ и других свойств	Организация и оптимизация модели автоматизированной подготовки исходных данных и расчет кадастровой стоимости на всех трех уровнях иерархии системы на основе инновационной техники и технологии	Росреестр	Качественная кадастровая стоимость недвижимости и другая информация для Правительства РФ, Федеральной налоговой службы, предпринимателей, оценщиков, общественных и частных организаций, граждан
2	Система является многоцелевой, доступной, простой в использовании	Максимизация экономического и социального потенциала системы путем расширения сфер ее использования в обществе (кадастровая стоимость недвижимости, рыночная стоимость, ее физические характеристики, аналоги, арендные ставки и другая информация о рынке недвижимости)	Создание открытого и прозрачного доступа к информации системы, не нарушающего принципы уважения частной жизни	Росреестр, общественные и частные организации	Разнообразная и эффективные и частные разнообразные цифровая визуализированная сервисная основа, создающая новые продукты и услуги. Информация доступна в режиме реального времени
3	Система является адаптивной, учитывающей не только изменения в объектах оценки, но и текущие и перспективные изменения рынка недвижимости	Учет в процессе массовой оценки большого количества основных факторов, влияющих на уровень кадастровой стоимости недвижимости	Организация научных исследований в данной сфере знаний. Создание государственной организационной структуры, ответственной за качество кадастровой оценки	Правительство РФ, Росреестр, вузы	Высокая точность результатов кадастровой оценки. Отсутствие споров по результатам оценки кадастровой стоимости
4	Система оптимально интегрирована в современный цифровой трехмерный динамичный кадастр	Постоянная модернизация цифрового представления кадастра, позволяющая получать трехмерное представление окружающей среды, динамические особенности землепользования и особенности использования объектов капитального строительства	Научные исследования в сфере развития кадастра и системы государственной кадастровой оценки	Росреестр, институты, осуществляющие исследования в сфере ИТ-технологий	Трехмерный цифровой кадастр, который отражает реальную действительность. Законодательные акты, подкрепляющие трехмерную кадастровую систему
5	Система кадастровой оценки основывается на комплексе единых стандартов	Разработка комплекса оценочных стандартов: а) по определению различных видов недвижимости; б) по отдельным общим функциям оценки (подготовка данных, моделирование, верификация, оценка, утверждение и оспаривание результатов оценки; в) стандартов по администрированию системы оценки; г) других видов стандартов	Организация научных исследований в области оценочных стандартов	Саморегулируемые организации оценщиков, Национальный совет по оценочной деятельности, Совет по оценке при Минэкономразвития России	Создание согласованных пространственных процессов управления объектами оценки и рынком недвижимости с учетом национальных интересов. Сопоставимый комплекс стандартов определения кадастровой стоимости недвижимости, учитывающий будущее законодательство и национальные интересы

деятельности человека. Обширные пространства нашей страны, укрупнение и уплотнение городов, более дифференцированное жилищное строительство, более разнообразное использование территорий, создание в будущем множества многофункциональных комплексов, правовые изменения, необходимость создания более надежной системы регистрации прав собственности обуславливают будущий состав, структуру, особенности и схему функционирования системы государственной кадастровой оценки недвижимости.

Характеристики будущей модели системы государственной кадастровой оценки

На основе приведенных выше принципов построения системы ГКО можно определить цели, задачи, необходимые действия, исполнителей и результат создания будущей модели кадастровой оценки недвижимости (см. *таблицу*, с. 107).

Достоинства будущей модели государственной кадастровой оценки

Таким образом, в перспективе модель государственной кадастровой оценки недвижимости будет:

- беспрепятственно в реальном времени и через многоканальные сети предоставлять гражданам и организациям качественную стоимостную и иную информацию о различных видах объектов недвижимости;
- многоцелевой, постоянно действующей, адаптивной, предназначенной не только для фискальных, но и для правовых, социальных, градостроительных, инвестиционных и прочих целей;
- основана на двух-, трех- и четырехмерном цифровом ди-

намичном виртуальном моделировании местности;

- обратной связью с потребителями информации;
- базироваться на постоянных научных исследованиях и внедрении технических, информационно-управленческих инноваций;
- включать в себя четкую систему администрирования, которая позволит реализовывать общие и специфические функции системы оценки недвижимости на

разных уровнях: федеральном, региональном, местном;

- финансироваться как за счет бюджетных средств, так и за счет собственных средств от оказываемых услуг гражданам и организациям;
- работать на основе специального законодательства, профессиональных стандартов при участии специальных государственных организационных структур и аккредитованных оценщиков;



Любой заинтересованный собственник-налогоплательщик сможет в режиме реального времени за считанные часы откорректировать кадастровую стоимость своего объекта недвижимости и будет избавлен от многомесячного оспаривания результатов его неадекватной кадастровой оценки.



• эффективной, то есть эффект от ее функционирования превысит затраты на ее создание и эксплуатацию.

Между действующим сейчас механизмом кадастровой оценки и будущей системой государственной кадастровой оценки недвижимости существует большое различие, и, чтобы его преодолеть, необходимо решить множество сложных задач — законодательных, технических, программных, информационных, социальных, организационно-управленческих, кадровых и финансовых. Например, действующее законодательство по кадастровой оценке ориентировано на двухмерный кадастр, который основан лишь на физических данных о земельных участках и объектах капитального строительства. Будущая система кадастровой оценки недвижимости станет базироваться на трехмерном моделировании пространства и местности, что позволит исследовать различные объекты собственности, находящиеся выше (мосты) или ниже (водоемы) уровня земли и связанные с оцениваемыми объектами недвижимости. А это в свою очередь может создать более сложные сценарии владения объектами недвижимости (совместное владение), которые потребуют принятия новых более сложных законодательных актов по кадастровой оценке.

Передовые технологии отображения пространства на местности (в том числе с помощью аэросъемки) и его точной передачи непосредственно с поля в кадастровую базу в режиме реального времени позволит значительно повысить эффективность рассматриваемой системы кадастровой оценки. Любой заинтересованный собственник-налогоплательщик сможет в режиме реального времени за считанные часы откорректировать кадастровую стоимость своего объекта недвижимости и будет избавлен от многомесячного оспаривания результатов его неадекватной кадастровой оценки.

Для создания будущей системы государственной кадастровой оценки недвижимости необходимы постоянные значительные усилия Правительства РФ по внедрению новой передовой инновационной инфраструктуры системы кадастровой оценки: образованию государственных структур по подготовке данных и моделированию кадастровой стоимости, научно-исследовательских и учебных институтов, института аккредитованных оценщиков и других элементов инфраструктуры системы государственной кадастровой оценки на федеральном, региональном и местном уровнях. ■

ПЭС 15068/27.05.2015



Источники

1. Григорьев В.В. К вопросу о создании государственной системы определения кадастровой стоимости недвижимости с целью ее налогообложения // Экономические стратегии. 2014. № 4.
2. Борисова А.С. Сравнительный анализ принципов оценки недвижимости в Великобритании и России // Имущественные отношения в РФ. 2011. № 8.
3. Иваненко Д.Е. Определение кадастровой стоимости недвижимости для государственных целей: мировая практика // Известия высших учебных заведений. 2013. № 1.
4. Медведева О.Е. Налогообложение недвижимости в Швеции // Финансовая газета. Региональный выпуск. 2010. № 16.
5. Весели Р., Ланкин А. Государственная кадастровая (массовая) оценка для целей налогообложения: российский и зарубежный опыт // Экономические стратегии. 2008. № 2.
6. Powering land and real property: cadastral reform and innovation for Australia — a National Strategy/ Consultation document, April 2014, ICSM, 38 p.

State Cadastral Valuation: the Future Model

Vladimir Grigoriev, Julia Dorofeeva, Ekaterina Zaitseva

The article discusses the role of the state cadastral valuation of real estate for tax purposes in socio-economic development of the country, formulates requirements of the society to the future system of state cadastral valuation of real estate, sets out the principles of the cadastral valuation system creation. Particular attention is paid to disclosing the content of the future model of real estate state cadastral valuation and its advantages.

Keywords: real estate cadastral valuation, future model, role of cadastral valuation, requirements to the valuation system, the system principles, the content of a future model, conditions of the system construction, valuation system advantages.