

Поликарпова Юлия Евгеньевна,
старший преподаватель,
Санкт-Петербургский государственный лесотехнический
университет им. С.М. Кирова, Санкт-Петербург

Сивачук Роман Олегович, студент,
Санкт-Петербургский государственный университет,
Санкт-Петербург

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аннотация: В статье рассматриваются актуальные проблемы, связанные с кадастровой оценкой земельных участков в современном контексте. Обсуждаются основные причины возникновения проблем и рассматриваются возможные пути решения этих проблем для улучшения процесса кадастровой оценки.

Ключевые слова: кадастровая оценка, земельные участки, стоимость земли.

Кадастровая оценка земельных участков является важным аспектом в регулировании земельных ресурсов России, а также в развитии экономики и социальной сферы. В России, как и во многих других странах, процедура кадастровой оценки земельных участков сталкивается с различными проблемами, которые могут понизить уровень эффективности и надежность данного процесса. В статье затронуты проблемы кадастровой оценки земельных участков и рассмотрены некоторые пути их решения.

Кадастровая оценка земельных участков играет важную роль в экономике страны, поскольку после проведения этой процедуры на ее основе формируется база для налогообложения недвижимости, способствует регулированию земельных отношений, а также затрагивает такие сферы как градостроительство и землепользование. Однако, в Российской Федерации на сегодняшний день существует ряд проблем, которые негативно сказываются на функционировании системы кадастровой оценки земельных участков [3].

Для рассмотрения проблемы кадастровой оценки земельных участков нужно определиться с понятием этого термина. Так в Федеральном законе №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [1] сказано, что государственная кадастровая оценка – это совокупность установленных процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленным данным Федеральным законом. В статье 6 пункте 3 указаны процедуры, которые включены в процедуру государственной кадастровой оценки:

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
2. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;
3. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости;

Порядок проведения кадастровой оценки земельных участков также определяется в данной статье, где сама процедура проводится по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. В каждом субъекте Российской Федерации созданы бюджетные учреждения, наделённые полномочиями по определению кадастровой стоимости. Помимо этого, проводится подготовка перед определением кадастровой стоимости, которая включает в себя сбор и обработку информации для определения кадастровой стоимости.



Сроки проведения государственной кадастровой оценки устанавливаются исполнительным органом субъекта не чаще одного раза в три года, а в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе не чаще одного раза в два года. Немаловажным аспектом проведения кадастровой оценки является учет данных из земельного, лесного, водного, градостроительного кадастров.

Одной из основных проблем современной кадастровой оценки земельных участков является вопрос налогообложения, так как кадастровая стоимость определяет размер налога [3]. Характеристики земельного участка влияют на его кадастровую стоимость и величину налога и из-за этого вытекают следующие проблемы:

- Недостаточное уделение внимания контролю выполнения кадастровых работ. В регулирующих процесс кадастровой оценки документах прописаны основные правила проведения работ, но вот пункт контроля качества проведенных работ в этих документах на сегодняшний день отсутствует.

- При определении размера налога на земельные участки не учитывается сумма, которая посильна для населения и в целом экономики России.

- Что касается сбора рыночных данных на земельный участок, то в крупных городах России со сбором данных обычно не возникают проблем, но в сельских населенных пунктах, малых и средних городах страны с этим возникают трудности. Из-за применения некачественных данных может неверно быть определена кадастровая стоимость земельных участков.

- Нет единого порядка определения кадастровой стоимости для ранее учтенных, вновь образованных, измененных объектов.

- Следующая проблема заключается в недостаточном описании алгоритма проведения кадастровой оценки с обоснованными и качественными результатами.

Одним из аспектов кадастровой оценки земельных участков является то, что не принимается в расчет большое количество факторов, а учитываются только основные характеристики, которые в большинстве случаев берутся из ЕГРН. Так рядом расположенные земельные участки будут стоить одинаково, хотя на первом будет ровная, сухая поверхность, а на втором с буграми заболоченная поверхность. При этом собственнику второго земельного участка потребуется большее количество средств на устранение данных изъянов, вследствие чего стоимость этого участка возрастает. В европейских странах существует практика ведения кадастра с подробным описанием характеристик земель, такую практику возможно ввести и в России.

В связи с неверно проведенной кадастровой оценкой земельного участка возникают споры, физические юридические лица в судебном порядке оспаривают результаты кадастровой оценки, что является еще одной проблемой [2]. Оспаривание результатов возможно в судебном и внесудебном порядке. В случае оспаривания результатов во внесудебном порядке назначается комиссия. В состав комиссии входят представители органов государственной власти и представители предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков. Данная комиссия должна рассмотреть заявление от заинтересованного лица в течение месяца, если заявление было отклонено или вышел срок, то заявитель вправе обратиться в суд.

Рассмотренные проблемы позволяют сделать выводы о том, что нужно введение определенной стандартизации в методологию оценки земельных участков, которая учитывает как специфику различных субъектов Российской Федерации, так возможно и международный опыт, где поднимаются вопросы рациональности привязки кадастровой оценки недвижимости к налогу. Немаловажным фактором остается своевременное обновление кадастровой информации, возможное использование геоинформационных систем для более качественного анализа данных, что улучшит точность результатов оценки. Стоит обратить внимание и на



подготовку оценщиков для улучшения их профессиональных навыков и знаний, и конечно же усиление механизмов контроля за проведением кадастровой оценки земельных участков.

Таким образом, порядок расчета кадастровой стоимости в Российской Федерации по-прежнему далёк от идеала и нуждается в дальнейшем совершенствовании.

Список литературы:

1. Закон Российской Федерации Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 19.12.2022) «О государственной кадастровой оценке».
2. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости. – 3-е изд., испр. и доп. изд. – Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 196 с.
3. Попова О.О., Жорова В.И. Проблемы кадастровой оценки как основы налогообложения недвижимости // Московский экономический журнал. – 2019. – №5. – С. 235-240.

