

ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ИХ РЕШЕНИЕ

*Цыкина С.А., Цыкина Т.А., студентки 3 курса факультета
агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Провалова Е.В., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *кадастровая деятельность, недвижимость, земельный участок, федеральный законодатель.*

В статье рассмотрены проблемы кадастровой оценки и кадастровой деятельности. Предложены способы их разрешения.

В последнее время проблематика кадастровой оценки широко обсуждается на мероприятиях различного уровня, освещается в ведущих средствах массовой информации и специализированных изданиях.

В «нулевые годы» возникли новые виды деятельности – государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) и кадастровой деятельности.

Кадастровая оценка является необходимой для создания качественной базы для начисления налога, а также совершенствования системы управления недвижимостью. Именно от налоговых поступлений зависит жизнедеятельность государства. Все перечисления налогоплательщиков поступают в государственный бюджет и распределяются на различные нужды. К примеру, налог на землю идет сразу в местный бюджет, а налог на недвижимость – в федеральный. И уже оттуда деньги опять поступают в муниципалитет на ремонт коммуникаций, жилого фонда и пр.

С точки зрения организации и законодательной регламентации этих видов деятельности в последние годы имелось немало схожего. Именно в результате этих работ специально формируются данные, находящиеся в государственном кадастре недвижимости (с 2017 г. – в Едином государственном реестре недвижимости).

Назначение кадастра недвижимости заключается в систематизации оборота сделок и правовых норм, зарегистрированных в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Ведение государственного кадастра недвижимости является одной из сложных, трудоемких, дорогостоящих, но в то же время необхо-

димых процедур, осуществляемых государственными структурами. Без кадастровой информации невозможны сделки с недвижимостью, возникают проблемы с проведением эффективной налоговой политики, государство не может на практике реализовать гарантии прав собственников на принадлежащее им недвижимое имущество. Поэтому неслучайно Министерство экономического развития непрерывно совершенствует нормативную и законодательную базу земельно-имущественных отношений, что, несомненно, даёт свои положительные результаты.

Одной из проблем кадастровой деятельности являются многочисленные претензии к кадастровым инженерам и независимым оценщикам по качеству выполненных ими работ, достоверности их результатов, а также оспаривание таких результатов.

В суды с исковыми заявлениями в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости обращаются как физические и юридические лица, так и органы государственной власти (органы местного самоуправления).

В целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в исках указываются следующие основания:

- установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки;
- об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Поэтому в целях обеспечения единого методологического подхода к ГКО, с 1 января 2017 г. существенно меняются правила организации оценки, повышается ответственность государственных органов за ее результаты. К ключевым законодательным изменениям относят следующее:

1. Проводить ГКО будут бюджетные учреждения (далее – ГБУ), создаваемые исключительно для целей такой оценки.

2. Больше не требуется экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости, т.е. невозможно утвердить результаты определения кадастровой стоимости, если не устранены нарушения, выявленные органом Росреестра.

3. Вводится федеральный государственный надзор за проведение ГКО.

4. ГБУ будут рассматривать обращения об исправлении допущенных ими ошибок. Прежний способ оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в судебном порядке остался.

5. Начиная с 2020 г. допускается возможность внеочередной ГКО, проводимой исключительно в целях снижения ранее определенных величин кадастровой стоимости.

С учетом этих изменений в области кадастровой оценки можно определить шестой этап в развитии методического и правового обеспечения ГКО:

1) первые годы реформы (начало 90-х гг.) – потребности в кадастровой оценке не было, т.к. земельное налогообложение не базировалось на регулярных оценочных работах;

2) 1994-1999 гг. – Роскомзем как федеральный орган, осуществлял инициативную разработку методических положений предстоящей ГКО;

3) 2000-2005 гг. – ГКО регламентировалась актами Правительства Российской Федерации, для введения новой системы земельного налогообложения;

4) 2005-2010 гг. – кадастровая стоимость земельных участков, определенная в результате ГКО, получила законодательно закреплённую сферу применения;

5) 2010-2016 гг. – работы по ГКО, выполняемые независимыми оценщиками, стали регламентироваться федеральным законом;

6) с 2017 г. работы по ГКО законодательно возложены на вновь создаваемые в субъектах Российской Федерации ГБУ.

Исходя из выше перечисленного, можно сказать, что большая организованность и дисциплинированность в едином для региона бюджетном учреждении должны позволить обеспечить требуемую прозрачность и обоснованность результатов оценки, а соответственно и прогнозируемость налоговых начислений. Отрицательными последствиями будет то, что многим оценщикам скорее всего потребуется искать новое место работы, следовательно, оценочные организации потеряют большой объем работ и вместе с этим и бюджетное финансирование.

В 2016 г. вступили в силу весьма существенные изменения, внесенные в ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», которые затронули вопросы организации кадастровой деятельности.

1. С 1 июля 2016 г. все кадастровые инженеры утратили свой статус. Для подтверждения прежнего статуса им необходимо вступить в

одну из саморегулируемых организаций кадастровых инженеров. При этом быть членом нескольких таких организаций не допускается.

2. Контроль за деятельностью кадастровых инженеров полностью переходит от государства к их саморегулируемым организациям.

3. Кадастровый инженер обязан проходить раз в 3 года обучение по дополнительной профессиональной программе повышения квалификации.

4. Профессиональные знания, необходимые для осуществления кадастровой деятельности, будут проверяться не государством, а саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров. Форма проведения экзамена – тестирование с применением автоматизированной информационной системы.

Еще одной мерой, затрагивающей организацию кадастровой деятельности, стало решение федерального законодателя о комплексных кадастровых работах, которое было принято в конце 2014 г. Почти половина участков, сведения о которых имеются в ГКН, все еще не имеют точного описания границ (составляющие 61% земельного фонда страны). Не лучше ситуация с объектами капитального строительства, сведения о которых были включены в ГКН на основе данных прежнего технического учета.

Работы выполняются кадастровыми инженерами по заказу уполномоченных органов местного самоуправления муниципального района или городского округа.

Комплексный характер таких работ позволяет не только снизить затраты, но и минимизировать кадастровые ошибки, которые выявляются спустя некоторое время после межевания границ участка, когда аналогичные работы выполняются в отношении смежных с ним.

Однако лишь законодательного решения о возможности проведения кадастровых работ недостаточно для их массового проведения, поскольку это требует значительного финансирования. В конце 2015 г. были внесены изменения в Федеральную целевую программу «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)». Так, на 2018-2019 гг. предусмотрено выделение 4,3 млрд руб. из федерального бюджета на софинансирование комплексных кадастровых работ.

При схожести проблем, возникшие в последние годы в сферах кадастровой оценки земли и иной недвижимости для целей налогообложения и организации проведения кадастровых работ, на законодательном уровне реализованы. В первом случае усилена роль

государственной составляющей: осуществлять ГКО будут созданные региональными государственными органами ГБУ. Во втором случае, наоборот, возрастает роль саморегулируемых организаций, к которым переходит проверка знаний будущих кадастровых инженеров, организация их стажировки. За государством же в лице Росреестра остается лишь ведение реестра кадастровых инженеров. Такая организация кадастровой деятельности во многом схожа с системой кадастровой оценки, действовавшей в 2010-2016 гг. В перспективе нельзя исключать принятия в данной сфере решений, аналогичных сфере ГКО.

Библиографический список

1. Жариков Ю.Г. Новое в законодательстве о кадастре земель и иной недвижимости // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. – № 2. – С. 18–24.
2. Корнеева С.Ю. Судебная практика рассмотрения дел об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной.
3. Липски С.А. Новые подходы законодателя к учету недвижимого имущества, регистрации прав на него и деятельности кадастровых инженеров // Гражданин и право. – 2016. – № 9. – С. 53–60.
4. Меринов В.М. О важных изменениях в процедуре государственной кадастровой оценки и порядке оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. – 2014. – № 2. – С. 18–20.
5. Липски С.А., Гордиенко И.И., Симонова К.В. Современные проблемы правового обеспечения землеустройства и кадастров: монография. – М., 2014. – 168 с.
6. Стрельцова А. Оценка недвижимости: оспаривание результатов кадастровой оценки // Жилищное право. – 2015. – № 6. – С. 71–78.

**THE PROBLEMS OF CADASTRE ESTIMATION AND
CADASTRIAN ACTIVITY AND THEIR SOLUTION**

Tsykina S. A., Tsykina T. A.

Keywords: *cadastral activity, real estate, land, federal legislator.*

The problems of cadastral valuation and cadastral activity are considered in the article. Methods for their resolution are proposed.