

УДК 349.41

История развития рыночной и кадастровой оценки недвижимости в Российской Федерации

© *Шакирова Ольга Камельяновна*

магистрант 2-го курса, Бурятский государственный университет
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6
E-mail: shok-1994@mail.ru

© *Балдаева Римма Александровна*

доцент, Бурятский государственный университет
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6
E-mail: brimma72@mail.ru

Тема оспаривания кадастровой стоимости в Российской Федерации остается актуальной по сей день. Статья посвящена повышению кадастровой стоимости на объекты недвижимого имущества, проблемы её оспаривания, формирование единой базы с точки зрения исторического развития и формирования института кадастра. В работе отражается исторический аспект образования кадастровой стоимости, развитие и становление постановки на кадастр объектов недвижимости. Данная тема не может не затрагиваться при принятии законодательства и новелл в действующих законах, ведь без знания истории невозможно существовать в будущем.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, недвижимость, оспаривание кадастровой стоимости, кадастровый учет, становление кадастрового учета, земельный кадастр в России, земельный кадастр в Европе.

В России оценку недвижимости ученые разделяют на дореволюционный и современный период [4]. С момента своего появления оценка недвижимости применялась для налогообложения. Информация о первой оценке появилась в 17 веке в Италии, но только в 19 веке в Западной Европе проводилась полноценная оценка недвижимости. В России такая процедура начала формироваться в 19 веке, для пополнения земского бюджета в связи с отменой крепостного права. Позаимствовать процесс оценки в России решили в королевстве Витремберг, где ценность недвижимости вычислялась путём капитализации. Министерством финансов создавалась специальная оценочная комиссия, которой была подведомственна оценочная окружная комиссия. Затем окружные комиссии проводили сверку «по установленной классификации и определение норм доходности 1 гектара с целью унификации». Первый зафиксированный в области оценки недвижимости нормативный акт был в 1864 году в «Положении о земских учреждениях». Уже в этот период размер налогов ис-

числялся исходя из ценности «недвижимых имуществ», в дальнейшем процесс установления стоимости на государственном уровне стал более регламентированным. Объектами налогообложения выступали предприятия с промышленным производством, фабрики, заводы и соответственно земельные участки. Положение 1890 г. добавило к перечисленным объектам другие недвижимые имущества и торговые промышленные предприятия. В 1893 году издается ряд важнейших нормативных акта, «Закон об оценке имуществ», «Правила оценки недвижимых имуществ для обложения земскими соборами» на основании, которого происходит переоценка всего недвижимого имущества и «Инструкция Министерства финансов под редакцией Витте, данный документ разъяснял закон и правила [8].

Была образована губернская оценочная комиссия в каждой из 34 земских губерний, уездная оценочная комиссия в каждом из 359 уездах. Но, к сожалению, как показала практика, данный нормативный акт не смог решить задачу в единообразии оценки, за 6 лет наблюдений историки зафиксировали проблемы в действии новых законов. Это выразилось в том, что уездные комиссии вели лишь формальную работу по оценке недвижимости или не проводили заседания заслушивания циркуляров. Вследствие чего в 1899 году принимается новый закон об оценке недвижимого имущества[11].

С 1 января 1890 г. из государственного бюджета выделялся один млн. рублей всем губернским земствам ежегодно. Переработанный закон позволил эффективнее проводить оценочные работы и ускорил процесс формирования кадастровой стоимости недвижимости.

Но последующие события в истории показали, что и эти изменения за 20 лет не позволили завершить кадастровую оценку. В 1912 г. статистические данные выявили, что работа по описанию имущества не закончена и в трети уездах то есть, было описано всего 117 из 359. Местным крупным землевладельцам было не выгодно повышение налога, вследствие чего появились волны возмущений и недовольств из влиятельных и обеспеченных слоев населения. Как пишет Коростелев С. П. идентичная ситуация складывается в наше время. «В силу экономического кризиса, государство будет изыскивать средства пополнения местных бюджетов, отсюда происходит возрастание внимания к налогу на недвижимость». Профессор прав ведь если и проводить массовую масштабную оценку, то только в предельно короткие сроки и систематизировать работу по сбору статистической информации и исходных данных для оценщиков».

Законодательное определение понятия «кадастровая стоимость» возникло относительно недавно. Правительством Российской Федерации 25 августа 1999 г. принято Постановление № 945 «О государственной кадастровой оценке земель»[3], «положившее начало проведению работ по государственной кадастровой оценке всех категорий земель на территории Российской Федерации. Результатом государственной кадастровой оценки является кадастровая стоимость объектов недвижимости. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в целях налогооб-

ложения. Согласно Земельному и Налоговому кодексам кадастровая стоимость земельных участков является налоговой базой для начисления земельного налога в Российской Федерации»[10].

С 2006 года граждане Российской Федерации на основании кадастровой стоимости выплачивали первые налоги на землю. Налоговым Кодексом Российской Федерации был определен порядок уплаты, а также на основании кадастровой стоимости определялся размер земельного налога на недвижимость. Муниципальные органы уже с того времени были наделены полномочиями самостоятельно устанавливать процентную ставку для земельных участков или для категорий земель. Здесь стоит обратить внимание на то, что установление процентных ставок является ограниченным. Налоговый Кодекс Российской Федерации фиксирует максимальную ставку налога. Несмотря на упорядочивание системы кадастровой стоимости, избежать изъянов в учёте земельных участков не удалось. Создать полноту учёта за короткие сроки не представлялось возможным, ведь охватить сразу все категории земель с учетом масштабов не реально. Поэтому было принято решение продолжить порядок расчета. После того как система приобрела последовательность, наступил этап переоценки недвижимого имущества. Такие действия необходимы при определении налоговой базы - кадастровой стоимости объектов. В связи с инфляцией, изменением цен на рынке недвижимости, износов различных объектов налогообложения, переоценка недвижимости необходима.

С 2010 года согласно законодательству государственную кадастровую оценку должны проводить не реже одного раза в пять лет, но и не чаще одного раза в три года. «Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа субъекта Российской Федерации или в случаях установленных законодательством субъекта Российской Федерации по решению органа местного самоуправления не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка[1].

Именно этот период изменений в законодательстве стал переломным для оценки недвижимости. Теперь проводить массовую кадастровую оценку уполномочены профессиональные независимые оценщики - государственные учреждения (Росреестр, Росземкадастр, Роснедвижимость). Постулатом таких изменений послужили ФЗ-167 от 22.07.2010 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»[2] и ФСО-4 «Определение кадастровой стоимости». Удивительным остается то, что в данный период законодатель не дает определения понятию кадастровая стоимость. Казалось бы, появилось все что нужно для того чтобы работа по оценке стала системной и приносила пользу. На деле же, законодатель определил и наделил полномочиями независимых оценщиков, но по факту оценщики не могли в полном объеме осуществлять свою деятельность. Во-первых, осталась, не проработана методика оценки кадастровой стоимости, во вторых у Росреестра на тот период не было соответствующей базы исходных данных.

«В итоге мы добьемся только одного результата, а именно, в провале кадастровой оценки недвижимости и эффективной системы налогообложения направленной на устойчивое развитие территорий»[9].

Какой же все-таки итог получил законодатель:

1) Саморегулируемые организации оценщиков приобрели значительный вес в процессе кадастровой стоимости недвижимости.

2) Оценщики-эксперты проводят экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости произведенных оценщиками-исполнителями той же организации.

«2012 год запомнился в налоговой политике и истории кадастровой стоимости Российской Федерации как год, когда главным направлением стало введение налога на недвижимое имущество. Помещения, сооружения, земельные участки и здания стали объектами повышенного внимания со стороны законодательных органов. Отдельным и наиболее важным аспектом налоговой реформы стало определение и оценка рыночной стоимости объектов. В целях налогообложения потребовалось определить и разработать правила, нормы и порядок оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости[7]».

Еще с начала мирового кризиса 2009 года государство пыталось ввести налог на недвижимое имущество, но возможности для проведения масштабной оценки и образования единой налоговой базы не было, так как эта работа требует особого внимания и кропотливости как со стороны СРО так и со стороны государственных учреждений.

В феврале 2013 года председатель правительства Дмитрий Анатольевич Медведев объявил о начале реформы налогообложения недвижимости. Регионам была предоставлена возможность выбирать, как им рассчитывать налог – по кадастровой или инвентаризационной стоимости. С проблемой столкнулись регионы, где инвентаризационную стоимость БТИ перестали считать уже год назад, а кадастровая стоимость объектов налогообложения была ещё не посчитана.

Участились случаи обнаружения недостоверности установленной величины кадастровой стоимости, в связи с этим многие собственники пытались отстоять свои права в судебном порядке. В основном суды удовлетворяли требования собственников и устанавливали стоимость объекта недвижимости на основании отчета независимого оценщика, привлеченного специально для оспаривания кадастровой стоимости.

Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» претерпел изменения в июле 2014 года. Скорректирована была периодичность оценки кадастровой стоимости недвижимого имущества. Теперь оценка должна проводиться не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет). Также были внесены некоторые поправки, благодаря которым должно было облегчиться рассмотрение споров о кадастровой стоимости. Важно отметить, что уже со второй половины 2014 года суды стали все чаще отказывать собственникам в делах об оспаривании кадастровой стоимости. 2015 год в этом

плане стал еще менее позитивным[5].

Периодически определяется новая кадастровая стоимость земель, так 2015 год стал знаменательным в истории кадастровой оценки благодаря законопроекту Минэкономразвития[6] «О государственной кадастровой оценке», который предполагается внести в Госдуму в начале 2016 года. С 2016 года планируется ввести налог на недвижимость вместо земельного налога и налога на имущество физических лиц, налоговой базой также будет кадастровая стоимость объекта недвижимости.

Таким образом, рассмотрение исторического аспекта становления и развития оценки кадастровой стоимости, позволит избежать столкновения норм на практике, а также расширит пути применения законодательства.

Литература

1. Федеральный Закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля от 1998 года.
2. Федеральный Закон №167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 22 июля 2011 года.
3. Постановление Правительства Российской Федерации № 945 от 25 августа 1999 года « О государственной кадастровой оценке земель».
4. Соловьев С.Г. Муниципальное право России: Учебник. М.: НИЦ Инфра-М, 2013. 126с.
5. Абакарова Р.Ш., Набиев А.С. «Проблемы, препятствующие введению налога на недвижимость в РФ», Вестник Иркутского государственного технического университета. 2014. № 5 (88). 166с.
6. Гафиятова Т.П., Лебедева О.И. «О некоторых особенностях современного рынка недвижимого имущества Проблемы современной экономики» . 2012. №1. 299с.
7. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 163 с.
8. Коростелев С.П. «Кадастровая оценка недвижимости с позиции профессионального оценщика», «Юнисеф», 2010. 15 с.
9. Коростелев С.П., «Проблемные вопросы налогообложения в России и оценки недвижимости», Журнал «Имущественные отношения в российской Федерации» 2010, - №6.
10. А.В. Пылаева, Основы кадастровой оценки недвижимости, учебное пособие, Нижний Новгород ННГАСУ 2014г. 34с.
11. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 214 с.

**The History of Development of Market and Cadastral Valuation
of Real Estate in the Russian Federation**

Olga K. Shakirova

Cand. for a Master's Degree, Law Faculty, Buryat State University
6 Sukhe-Batora St., Ulan-Ude, 670000, Russia
E-mail: shok-1994@mail.ru

Rimma A. Baldaeva

A/Prof., Buryat State University
6 Sukhe-Batora St., Ulan-Ude, 670000, Russia
E-mail: brimma72@mail.ru
<mailto:pinigin.victor@mail.ru>

The subject of contestation over cadastral values in the Russian Federation remains operative till the present day. The article is devoted to increase of cadastral values of real estate units, problems of its contestation, formation of the common base from the point of view of historical development and formation of cadastral institute. The paper considers the historical aspect of formation of cadastral values and development of placing on cadastre. This subject is bound to be touched if accepted legislation and novels in existing law, as it is impossible to exist in the future without knowledge of history.

Keywords: cadastral values, real estate, cadastral value avoidance, cadastral registration, formation of cadastral registration, land registry in Russia, land registry in Europe.