

О неотложных мерах по корректировке кадастровой оценки земель поселений численностью более 10 000 человек

А.Д. Власов

директор Сибирского научного центра «Экопрогноз» (город Новосибирск),
действительный член Российского общества оценщиков, кандидат экономических наук

Основные положения

В соответствии со статьями 390 и 394 второй части Налогового кодекса Российской Федерации, вступающими в силу с 1 января 2006 года, земельный налог будет исчисляться от кадастровой стоимости. Однако, если начислять этот налог по утвержденной кадастровой оценке 2002 года, то местные бюджеты недополучат земельные платежи в наиболее платежеспособной центральной части поселений, а на периферии треть предприятий обанкротится¹.

Утвержденная кадастровая оценка земель поселений, численность населения которых составляет более 10 000 человек (далее – кадастровая оценка), не соответствует утвержденной методике. Необходима ее корректировка. Кадастровая оценка должна базироваться на законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»; утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 № 519 «Об утверждении стандартов оценки» стандартах оценки; утвержденной Правительством Российской Федерации методике Государственной кадастровой оценки земель поселений с использованием сертифицированного специального программного обеспечения.

В системе совершенствования имущественных отношений переход к кадастровой оценке земель является безусловным эле-

ментом. Цель корректировки кадастровой оценки – максимально приблизить кадастровую стоимость к рыночной стоимости при минимальных затратах (пример расчета рыночной стоимости земельных участков по основным видам использования по кадастровым кварталам города Новосибирска – www.ecogis.ru). Для качественной корректировки кадастровой оценки имеются методические, информационные, кадровые и финансовые ресурсы.

Существующее положение в области кадастровой оценки

Утвержденное кадастровое деление земельных угодий поселений для целей кадастрового учета объектов недвижимости зачастую не отвечало целям экономической оценки земельных участков. Рыночная стоимость земельных участков определенного вида использования в границах кадастрового квартала не может различаться более чем на 25 процентов (границу критерия можно обсуждать). Недостатки кадастрового деления для целей экономической оценки земли не могут быть компенсированы на последующих этапах кадастровой оценки.

Методика кадастровой оценки предусматривала расчет коэффициента качества кадастровых кварталов (матрица Q) и привязку расчетной кадастровой стоимости к рыночной стоимости через территориаль-

¹ Власов А.Д. Обоснование необходимости корректировки кадастровой оценки земель для целей налогообложения (на примере города Новосибирска) // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2004. № 10. С. 71–77.

ный коэффициент (K_t) с коэффициентом детерминации не ниже 0,85. В утвержденном расчете кадастровой оценки рассчитывалась лишь матрица Q . Территориальный коэффициент (K_t) не рассчитывался. Привязка кадастровой стоимости к рыночной стоимости не оценивалась, хотя соответствующие предложения вносились². Без утвержденной Правительством России методики расчета территориального коэффициента корректировка кадастровой оценки невозможна.

В экспертной составляющей по первой технологической линии значение качества кадастрового квартала в расчете матрицы Q на 50 процентов определяется качеством заполнения анкеты экспертом. В ряде городов, в том числе в городе Новосибирске, использовалась электронная анкета опроса экспертов³, разработанная в Сибирском научном центре «Экопрогноз». Программа «электронная анкета» облегчает заполнение анкеты экспертом, оперативно выдает результат, позволяет находить и исправлять ошибки в процессе заполнения анкеты и в конечном итоге получить достоверное мнение эксперта о влиянии факторов на рыночную стоимость земельных участков по видам их использования с заданным коэффициентом последовательности ответов эксперта. Как показала практика, экспертный опрос с использованием анкеты на бумажном носителе такого результата не дает. В большинстве случаев по техническим и субъективным причинам анкету с вопросами о влиянии факторов на кадастровую стоимость (для целей расчета коэффициентов значимости влияния факторов) заполняли не эксперты, а исполнители для получения необходимого коэффициента последовательности ответов эксперта.

Результаты расчетов, проведенных по ста-

тистическим моделям в ряде городов России (в том числе в городе Новосибирске, третьем городе России по численности населения), показали, что рыночная стоимость земли на 30 процентов определяется коэффициентами матрицы Q и на 70 процентов – территориальными коэффициентами⁴.

Для расчета удельной кадастровой стоимости по видам использования земельных участков базовые постоянные величины (БПВ) в основном определялись по заданным соотношениям к БПВ под многоэтажной жилой застройкой. В результате кадастровая стоимость земельных участков по всем видам использования земли определялась по рынку многоэтажной жилой застройки, где земельные участки в процессе купли-продажи реально даже не присутствуют.

Учитывая такие факторы, как качество выполнения кадастровой оценки, отступление от утвержденной методики, бурное развитие рынка недвижимости в последнее время, следует однозначный вывод: в 2006 году недопустимо использовать результаты кадастровой оценки 2001–2002 годов. Необходимо корректировка кадастровой оценки в реалиях 2005 года в определенной последовательности.

Порядок корректировки кадастровой оценки

1. На основании постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 года № 1009 «Об утверждении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации» (с изменениями от 11 декабря 1997 года, 6 ноября 1998 года, 11 февраля 1999 года, 30 сентября 2002 года) Министерство юстиции Российской Федерации представляет в Правительство Российской Федерации предложение об отмене результатов ка-

² Власов А.Д. Проблемы оценки кадастровой стоимости земель поселений. Электронная анкета // Земельный вестник России. 2002. № 1.

³ Власов А.Д., Власов А.А. Проблемы оценки кадастровой стоимости земель поселений. Теоретические предпосылки методики // Земельный вестник России. 2001. № 4.

⁴ Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска. 2-е изд., перераб. и доп. Новосибирск: Издательство СО РАН, 2001. 142 с.

дастровой оценки земель поселений, численность населения которых составляет более 10 000 человек, проведенной в 2001–2002 годах до момента приведения результатов оценки к утвержденной методике⁵.

За основу корректировки кадастровой оценки земель поселений, численность населения которых составляет более 10 000 человек, автор предлагает принять методические разработки (на примере города Новосибирска) Сибирского научного центра «Экопрогноз» (электронная анкета опроса эксперта, электронная анкета опроса риелтора, программа расчета территориального коэффициента K_t) и методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска.

2. Федеральный кадастровый центр (ФКЦ) «Земля» представляет на утверждение Правительству Российской Федерации уточненную Методику государственной кадастровой оценки земель поселений численностью более 10 000 человек (в которой прописан алгоритм расчета территориального коэффициента K_t). Дорабатывается и утверждается в установленном порядке специальное программное обеспечение (СПО) проведения кадастровой оценки. В филиале ФКЦ «Земля» – Новосибирском региональном кадастровом центре «Земля» проводится трехдневное обучение по утвержденной методике и программному обеспечению не менее двух человек от субъекта Федерации, имеющих свидетельство об аттестации специалиста по проведению государственной кадастровой оценки земель поселений.

3. Корректировка кадастровой оценки.

4. Согласование, утверждение результатов оценки.

Обязательные элементы корректировки кадастровой оценки

При корректировке кадастровой оценки обязательными должны быть следующие элементы:

- привлечение профессиональных оценщиков и риелторов⁶;
- проведение корректировки кадастрового деления поселения с учетом требований экономической оценки земельных ресурсов по критерию – рыночная стоимость земельных участков определенного вида в границах кадастрового квартала не может различаться более чем на 25 процентов (границу критерия можно обсуждать);
- использование электронной анкеты опроса экспертов и риелторов о влиянии факторов, выделенных в кадастровой оценке, на рыночную стоимость земельных участков с оперативной корректировкой ответов в реальном режиме времени с заданным коэффициентом последовательности ответов;
- для земельных участков под объектами промышленности утверждаются поправочные коэффициенты влияния размеров земельного участка на кадастровую стоимость земли, коэффициенты отраслевой принадлежности, коэффициенты освоения земельных угодий (неоформленные земельные участки; оформленные, зарегистрированные земельные участки, не включенные в действующий бизнес; оформленные земельные участки, включенные в действующий бизнес)⁷;
- расчет территориального коэффициента, обеспечивающего максимальное приближение расчетной кадастровой стоимости к рыночной стоимости с указанием статистических показателей приближения;
- публикация предварительного расчета кадастровой стоимости в печати до окончательного утверждения результатов Советом народных депутатов муниципалитета.

⁵ Методика государственной кадастровой оценки земель поселений, утвержденная приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 17 октября 2002 года № П/337.

⁶ Власов А.Д. Методические рекомендации по расчету рыночной стоимости земельных участков в кадастровых кварталах (на примере города Новосибирска) // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2004. № 8. С. 62–72.

⁷ Власов А.Д. Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2005. № 1. С. 3–9.