

ПРОБЛЕМА КАЧЕСТВА ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Серебрякова В.Д.¹, Мартыненко А.В.², Михайлова А.Д.³

¹Серебрякова Валерия Денисовна – магистрант;

²Мартыненко Анастасия Витальевна – магистрант;

³Михайлова Анна Дмитриевна - кандидат экономических наук, доцент,
кафедра землеустройство и кадастры,

ФГБОУ ВО «Уральский государственный лесотехнический университет», г. Екатеринбург

Аннотация: статья посвящена проблеме низкого качества информации о характеристиках объектов оценки, которые содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН). Данная проблема требует к себе особого внимания, так как дефицит достоверной и полной информации приводит к расхождению рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости. Всё это провоцирует увеличение недовольства правообладателей и увеличение судебных споров по оспариванию кадастровой стоимости.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, оценщик, исходная информация, кадастровая оценка, правообладатель, земельный участок, объект капитального строительства.

Важной проблемой государства и общества является налогообложение. Причем же здесь налогообложение? А ведь для расчета налоговой базы Федеральная налоговая служба использует результаты кадастровой оценки недвижимости. Правообладатели же применяют данные о кадастровой стоимости при расчете суммы арендной платы.

Как многим известно, для определения кадастровой стоимости недвижимости существуют различные методы. Оценщик по своему усмотрению решает, каким из методов будет проводиться оценка недвижимости. Каждый из этапов процедуры оценки оказывает влияние на конечный результат [4].

Немало важным этапом является этап сбора исходной информации о характеристиках объекта недвижимости. Ведь именно на этом этапе можно снизить процент искажения кадастровой стоимости, собрав более точную, надежную и достоверную информацию об объекте.

Как было упомянуто ранее, оценщику разрешается использовать различные методы определения кадастровой стоимости по его усмотрению, и определять состав ценообразующих факторов. Зачастую оценщики каждый ценообразующий фактор рассматривают по отдельности, без учета их возможной связи между собой. Всё это является предпосылками к потере точности и надежности информации, и, в итоге, ошибочной степени влияния фактора.

Таким образом, чтобы получить справедливую и более точную кадастровую оценку объектов недвижимости необходимо провести анализ информации о характеристиках объектах недвижимости. Получается, что одна из основных задач оценщиков - определение характеристик и сбор более точной и надежной исходной информации, для дальнейшего расчета суммы кадастровой стоимости.

Осмотр такого количества объектов недвижимости и рассмотрение документов технического учета для оценщика является невозможным. Именно поэтому в качестве исходных данных используют содержащиеся в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, а также материалы, которые предоставляют органы технической инвентаризации и регистрации недвижимости (далее - БТИ).

Отметим, что зачастую информация, которая содержится в ЕГРН, не является достоверной и корректной. На практике известны случаи, когда информация о характеристиках объекта недвижимости, содержащаяся в реестре, перепутана. К примеру, при оценке дома оценщик использует сведения об объекте из ЕГРН, где год завершения строительства указан за место площади. Таким образом, оценщик получит ошибочную кадастровую стоимость объекта.

Приведем примеры проблем, которые не редко встречаются при выгрузке данных из ЕГРН (табл. 1).

Таблица 1. Проблемы при выгрузке данных.

| № | Объект капитального строительства | Земельный участок |
|---|--|--|
| 1 | Не указан год завершения строительства | Вид разрешенного использования (далее – ВРИ) не соответствует фактическому использованию |
| 2 | Площадь не соответствует действительности или не указана | Площадь не соответствует действительности или не указана |
| 3 | Сведения о материалах стен отсутствуют | ВРИ не соответствует действующему классификатору и правилам землепользования и застройки |
| 4 | Не указана этажность | Не указана категория земель |
| 5 | Степень физического износа отсутствует | Отсутствуют границы земельного участка |
| 6 | «Нежилое помещение» имеет многозначное толкование | Вид разрешенного использования отсутствует |

Не соответствие или полное отсутствие перечисленных в таблице выше сведений о характеристиках объекта во многом усложняет произведение максимально точного расчета итоговой величины кадастровой стоимости.

Исходя из выше изложенного, хочется усовершенствовать процедуру кадастровой оценки для произведения максимально точного расчета итоговой величины кадастровой стоимости. Именно по этой причине предлагаем некоторые пути совершенствования сбора сведений о характеристиках объекта при проведении кадастровой оценки.

Пути совершенствования сбора сведений о характеристиках объекта при проведении кадастровой оценки:

1. Совершенствование и актуализация уже имеющихся данных в Едином государственном реестре недвижимости во многом упростит оценщикам работу по сбору качественной и достоверной исходной информации о характеристиках объекта. Таким образом, необходимо провести работы по исправлению реестровых и технических ошибок, уже содержащихся сведений в ЕГРН.

2. Снизить процент оспаривания кадастровой стоимости поможет извещение правообладателей о предварительных результатах кадастровой оценки. В случае необходимости вносятся корректировки.

На сегодняшний день для того чтобы усовершенствовать процесс кадастровой оценки, следует минимизировать существующие проблемы с информационным обеспечением.

Процедура кадастровой оценки имеет целый список и других немало серьезных и важных проблем. К примеру, вопрос отсутствия достаточного опыта и знаний оценщика, что говорит о его низком уровне профессионализма. Поэтому, возникающие проблемы сбора информации о характеристиках объекта недвижимости нельзя оставлять без внимания. Ведь провести максимально точную и качественную оценку на основе неоднозначных или отсутствующих сведений не представляется возможным [1, 5].

Список литературы

1. *Осенняя А.В., Будагов И.В., Хахук Б.А., Бондаренко Е.С.* Налогообложение объектов недвижимости: опыт зарубежных стран / Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2017. № 2(200). С. 153-162.
2. Кадастровая оценка: ПРОБЛЕМЫ. Низкое качество информации о характеристиках объектов оценки, содержащиеся в ГКН // БУ "ЧУВАШТЕХ-ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ ЧУВАШИИ. [Электронный ресурс]. URL: <https://chuvti.ru/кадастровая-оценка-проблемы-низкое-к/> (дата обращения: 06.02.2024).
3. Фонд данных государственной кадастровой оценки // Росреестр. [Электронный ресурс]. URL: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO?archive_id=49701 (дата обращения: 06.02.2024).
4. *Осенняя А.В., Будагов И.В., Хахук Б.А.* Проблемы методики кадастровой оценки в современных условиях // Современные исследования основных направлений гуманитарных и естественных наук: материалы Междунар. науч.-практ. конф./ под ред. И.Т. Насретдинова. - Казань, 2017. С. 742-743.
5. *Осенняя А.В., Будагов И.В., Хахук Б.А., Бондаренко Е.С.* Переход к единому налогообложению недвижимости в России (часть вторая) // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2017. № 4 (210). С. 139-144.
6. *Волович Н.В.* Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 1. С. 30—38.
7. *Летихина О.Ю., Ососкова Ю.Ф.* К современным проблемам государственной кадастровой оценки недвижимости // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Экономика. 2018. Т. 26 № 1. С. 19—27. DOI: 10.22363/2313-2329-2018-26-1-19-27.