

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования**

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

На правах рукописи

ПЫЛАЕВА АЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В
СИСТЕМЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ**

Специальность: 08.00.05 — Экономика и управление народным
хозяйством (землеустройство)

Диссертация на соискание ученой
степени доктора экономических наук

Научный консультант:
д.э.н., профессор Севостьянов А.В.

Москва, 2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ В СИСТЕМЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ.....	13
1.1 Кадастровая оценка земель населенных пунктов в системе регулирования земельно-имущественных отношений	13
1.2 Влияние противоречий и проблем кадастровой оценки земель населенных пунктов на устойчивость системы регулирования земельно-имущественных отношений.....	27
1.3 Обоснование развития кадастровой оценки земель населенных пунктов.....	45
Выводы по главе 1	56
ГЛАВА 2 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	57
2.1 Определение понятия «кадастровая стоимость» на современном этапе развития теории кадастровой оценки земельных участков.....	57
2.2 Установление и учет особенностей земель населенных пунктов при проведении кадастровой оценки земельных участков	79
2.3 Роль кадастровой информации в методах расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов	97
Выводы по главе 2	106
ГЛАВА 3 РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	109
3.1 Земли населенных пунктов в составе земельного фонда Нижегородской области.	109
3.2 Практика группировки земельных участков в процессе проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов	114
3.3 Применение результатов расчета кадастровой стоимости застроенных земельных участков торгового и офисного назначения в налогообложении недвижимого имущества	131
Выводы по главе 3	140
ГЛАВА 4 РАЗВИТИЕ МЕТОДОВ И МЕХАНИЗМОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	141
4.1 Обоснование состава и длительности этапов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов.....	141
4.2 Обоснование способов оценки кадастровой стоимости застроенных земельных участков	160

4.3 Модель информационной системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов	187
Выводы по главе 4	204
ГЛАВА 5 ПРИМЕНЕНИЕ РАЗРАБОТАННОЙ МОДЕЛИ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В СИСТЕМЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ.....	206
5.1 Установление кадастровой стоимости земельных участков в размере затрат на межевание и оформление имущественных прав	206
5.2 Налогообложение земельных участков для индивидуального жилищного строительства (на примере Нижегородской области).....	230
5.3 Ценовое зонирование на основе экономического устаревания (на примере Нижегородской области)	247
Выводы по главе 5	259
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	262
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	268
ПРИЛОЖЕНИЕ А Данные ФГИС МРН	321
ПРИЛОЖЕНИЕ Б Статистические показатели деятельности по определению кадастровой стоимости в разрезе категорий земель и видов ОКС в субъектах РФ за период 2010-2022 гг. (по состоянию на 01.02.2021 г.).....	322
ПРИЛОЖЕНИЕ В Фазы государственной кадастровой оценки.....	338
ПРИЛОЖЕНИЕ Г Изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости при определении их экономического устаревания с использованием различных формул	346
ПРИЛОЖЕНИЕ Д Примеры расчета коэффициента учета изменения кадастровой стоимости земельных участков после оспаривания	360
ПРИЛОЖЕНИЕ Е Отчеты, по которым было проанализировано применение метода затрат на межевание и оформление прав при проведении работ по государственной кадастровой оценке.....	362
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж Примеры определения уровня налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС	371
ПРИЛОЖЕНИЕ З Уровни налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС в Нижегородской области в разрезе административных центров муниципальных образований и в разрезе муниципальных образований....	375
ПРИЛОЖЕНИЕ И Уровни налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС в Нижегородской области в разрезе муниципальных образований и их административных центров	378
ПРИЛОЖЕНИЕ К Графики связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКЗ ЗУ для ИЖС в муниципальных образованиях Нижегородской области	381

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Институт оценки кадастровой стоимости служит основой системы регулирования земельно-имущественных отношений, определяет базу налога на имущество. Взаимодействия налогоплательщиков и государства по вопросам установления базы налогообложения носят конфликтный характер, главной причиной которого является завышенная кадастровая стоимость, что подтверждается большим количеством обращений по поводу ее уменьшения в каждом регионе РФ. Возникает противоречие между необходимостью долгосрочного использования результатов кадастровой оценки в регулировании земельно-имущественных отношений и непредсказуемостью значений оспариваемой кадастровой стоимости земельных участков.

Двадцатилетний опыт определения кадастровой стоимости земель в РФ удивителен, противоречив и многообразен: это и феноменальные эксперименты с регулированием деятельности; неустойчивость методических посылов относительно первенства и обязательности применения методов сравнительного и затратного подходов; диаметрально противоположность позиций по поводу учета либо исключения налога на добавленную стоимость; крайности запрещения либо одобрения применения методов индексации кадастровой стоимости земель; безуспешность попыток практического воплощения доктрины перехода к учету и оценке единого объекта недвижимости. Подтверждением динамики нововведений служат события 2016 года, связанные с установлением и последующей через четыре месяца отменой моратория на определение кадастровой стоимости недвижимости.

Почему механизмы кадастровой оценки подвержены столь частым и столь кардинальным изменениям? Насколько реализуемы намерения построить устойчивую систему регулирования земельно-имущественных отношений в условиях нестабильности рынка недвижимости, феномена множественности достоверных стоимостей, несоответствия информационной модели объекта

оценки его реальному прототипу, возможности оспаривания кадастровой стоимости земельных участков? Необходимость найти ответы на эти вопросы подтверждает актуальность исследования.

Степень разработанности проблемы.

Значительный вклад в методологию эффективного использования земель, управления земельными ресурсами внесли В.В. Вершинин [96], С.Н. Волков [99-102], Т.А. Емельянова [145, 146], Н.В. Комов [101, 178, 179], О.Б. Леппке [223], С.А. Липски [205-207], П.Ф. Лойко [209], Г.А. Полунин [248], Ю.М. Рогатнев [275], А.Э. Сагайдак [364], В.Н. Хлыстун [101, 321, 322], Ю.А. Цыпкин [178, 179], Е.В. Черкашина [323] и др. Общие проблемы оценочной деятельности рассмотрены в трудах В.В. Григорьева [130-134], А.Г. Грязновой [136], В.Е. Есипова [129], Т.Г. Касьяненко [166-169, 358], Е.С. Озерова [236], В.А. Прорвича [250], Е.И. Тарасевича [306], М.А. Федотовой [136, 312, 313] и др. Кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения уделили внимание Л.Ю. Ададимова [64], А.А. Варламов [94], С.А. Гальченко [94, 209], В.А. Махт [219], С.И. Носов [283, 361], А.К. Оглезнев [284-286], В.М. Руди [219], П.М. Сапожников [283-286], А.В. Севостьянов [153, 289, 300] и др.; земель промышленного назначения – Н.В. Волович [106-109]; земель особо охраняемых территорий – И.А. Басова [73]; земель лесного фонда – А.В. Зуйков [149]. Адаптацией методов регрессионного анализа для оценки недвижимости занимались Н.П. Баринов [68, 69], Р. Глаудеманс [332], С.В. Грибовский [128], Л.А. Лейфер [196], Б.Е. Лужанский [210]. Применение стоимости земель в регулировании земельных и имущественных отношений рассмотрели зарубежные авторы Д. Малме [355], Р. Олми [332, 338, 339], Д. Фридман [316], Д. Эккерт [332], Д. Янгмен [355] и российские ученые С.П. Коростелев [183, 184], И.В. Косорукова [187], Д.М. Хлопцов [320] и др. Процессы оспаривания кадастровой стоимости исследуют В.В. Булгаков [90, 91], Ю.С. Головина [121], Е.Н. Кадырова [158], В.А. Савиных [281]. Информационным обеспечением процесса землеустройства занимается Т.В. Папаскири [244], оценкой экологического состояния использования земель – А.А. Мурашева [229].

Цель диссертационного исследования – совершенствование системы регулирования земельно-имущественных отношений на основе развития теоретических положений, процессов и методов кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Для достижения цели в работе поставлены следующие **задачи**:

- выполнить анализ теоретических положений применения кадастровой стоимости земельных участков в системе регулирования земельно-имущественных отношений;
- выявить противоречия и проблемы кадастровой оценки земель, учесть их влияние на устойчивость системы регулирования земельно-имущественных отношений;
- развить теоретические положения определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов;
- предложить принципы и правила оценки кадастровой стоимости земельных участков, позволяющие повысить ее экономическую обоснованность;
- структурировать этапы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов, определить их длительность в соответствии с объемом и характером решаемых задач;
- доработать механизмы уточнения сведений об объектах оценки, приводящие к сближению значений кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов к их рыночной стоимости;
- выявить факторы, оказывающие существенное влияние на величину кадастровой и рыночной стоимостей застроенных земельных участков;
- предложить методы определения кадастровой стоимости в целях получения однозначных и адекватных результатов оценки земель населенных пунктов;
- разработать модель автоматизированной информационной системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов;
- дать предложения по внедрению представленных методов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов и полученных на их основе

результатов в организационно-экономический механизм регулирования земельно-имущественных отношений.

Объект исследования – теоретические положения, процессы и методы кадастровой оценки земель населенных пунктов в системе регулирования земельно-имущественных отношений.

Предмет исследования – технологии и инструменты повышения экономической обоснованности кадастровой стоимости земель населенных пунктов; закономерности и тенденции в практике оценки, применения и оспаривания кадастровой стоимости застроенных земельных участков.

Область исследования соответствует паспорту научной специальности ВАК 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (Землеустройство)»: **п.14.6.** Организационно-экономические механизмы регулирования земельно-имущественных отношений; **п.14.8.** Информационное обеспечение управления земельными ресурсами и регулирования земельно-имущественных отношений; **п.14.9.** Земельный кадастр, оценка земель и ценовое зонирование территорий.

Научная новизна исследования заключается в следующем:

1. Усовершенствована система регулирования земельно-имущественных отношений на основе развития теоретических положений, процессов и методов кадастровой оценки земель населенных пунктов.

2. Уточнено определение понятия «кадастровая стоимость» и установлена отличительная совокупность его признаков: многоаспектность в экономическом (денежное выражение ценности объекта недвижимости), учетном (учетная характеристика объекта недвижимости), налоговом (налоговая база по земельному налогу), социальном (феномен понятия «справедливая кадастровая стоимость») отношениях.

3. Дополнены принципы и правила, соответствующие содержанию и особенностям деятельности по определению кадастровой стоимости земель населенных пунктов. Следование принципам внутренней целостности (правилам: иерархичность, преемственность, наследование, устойчивость,

соответствие) и необходимого разнообразия (правилам: адекватность, изменяемость, адаптация) приведет к повышению экономической обоснованности кадастровой стоимости застроенных земельных участков.

4. Дополнен перечень этапов кадастровой оценки для повышения точности расчетов кадастровой стоимости земельных участков путем последовательного получения и анализа промежуточных результатов ее определения.

5. Разработаны организационные механизмы: 1) согласования предварительного ценового зонирования территории; 2) определения предварительных диапазонов значений кадастровой стоимости в ценовых зонах; 3) использования в земельно-имущественных отношениях предварительных результатов (сопоставление полученной и предшествующей кадастровых стоимостей, обоснование изменений), применение которых приведет к уменьшению конфликтов в процедурах установления кадастровой стоимости.

6. Предложены единые правила расчета экономического устаревания улучшений земельных участков в субъекте РФ, для оценки кадастровой стоимости и для ее оспаривания, что приведет к устранению разрозненности методических подходов в деятельности специалистов по определению кадастровой стоимости, и оценщиков, занимающихся ее оспариванием.

7. Предложен порядок расчета и применения коэффициентов учета изменения кадастровой стоимости после оспаривания для определения стоимости вновь образованных земельных участков.

8. Модифицирован способ расчета удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков для определения стоимости в условиях недостаточности информации: 1) на основе средних значений в кадастровых кварталах; 2) от ближайшей по функциональному назначению группы земельных участков, оцененных с помощью построения регрессионных моделей; 3) на основе территориальной близости объектов оценки; 4) улучшений застроенных земельных участков (зданий) с использованием минимального

значения удельного показателя расположенных в них помещений; 5) земельных участков под объектами незавершенного строительства.

9. Обоснована необходимость установления на федеральном уровне минимальной кадастровой стоимости объектов недвижимости, так как выявленные существенные различия в практике ее определения на региональном уровне, путем суммирования затрат на межевание и оформление прав на земельные участки, приводят к несопоставимости минимальных значений стоимости земель в субъектах РФ.

10. Разработана модель информационной системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов, включающая иерархическое строение, состав, описательные модели объектов оценки, отношения и связи с внешними системами.

Личное участие автора заключается в том, что все элементы новизны диссертационного исследования получены автором самостоятельно.

Теоретическая значимость исследования. Усовершенствованы теоретические положения и дополнена научная терминология кадастровой оценки земель. Предложены принципы и правила, соответствующие содержанию и особенностям деятельности по определению кадастровой стоимости земель населенных пунктов. Установлены этапы проведения кадастровой оценки, увеличивающие точность расчетов кадастровой стоимости земельных участков.

Практическая значимость исследования. Процесс массовой оценки недвижимости дополнен организационными механизмами: 1) согласования предварительного ценового зонирования территории с муниципальными образованиями; 2) определения диапазонов значений кадастровой стоимости в согласованных ценовых зонах; 3) сопоставления полученных и предшествующих значений кадастровой стоимости и обоснования полученных изменений. Формула расчета коэффициента учета изменения кадастровой стоимости в кадастровых кварталах после оспаривания для применения к вновь образованным земельным участкам и модифицированный метод удельных

показателей кадастровой стоимости земель могут быть использованы специалистами в области оценочной деятельности, экспертами в сфере оспаривания кадастровой стоимости.

Модель информационной системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов будет полезна для развития фонда данных государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) и модификации федеральной информационной системы «Подсистема сопровождения кадастровой оценки для осуществления контроля деятельности по определению кадастровой стоимости».

Теоретической и методологической базой диссертации послужили основы рыночной и институциональной экономики; экономические категории, термины и методология официальной статистики; труды отечественных и зарубежных ученых в области земельно-имущественных отношений и оценки стоимости земель. Аппарат исследования включает методы исторического, структурно-функционального, сравнительного, категориального, субъектно-объектного, эмпирического, монографического анализа. Для разработки информационной системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов взят за основу системный анализ: декомпозиция (выделение системы из среды), анализ (структурный анализ), синтез (разработка модели системы). Применение методов кластерного, факторного и регрессионного анализа осуществлялось с помощью специального программного обеспечения. Использовались инструменты геоинформационных систем и технологий, в том числе геоинформационная система «MapInfo Professional 12.5».

Информационной базой исследования послужили федеральные и региональные законы; постановления Правительства Российской Федерации; нормативно-правовые акты; труды научно-исследовательских учреждений, высших учебных заведений, научно-практических конференций федерального и регионального уровней; статистические исследования; материалы фонда данных ГКО; отчеты об определении кадастровой стоимости различных категорий земель за период с 2015 по 2020 гг. в субъектах РФ; отчеты об определении

рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости; данные Федеральных государственных информационных систем «Мониторинг рынка недвижимости» (далее – ФГИС МРН) и «Земли сельскохозяйственного назначения» (далее – ФГИС ЗСН); информационные и аналитические ресурсы сети Интернет.

Внедрение результатов исследования. В государственном бюджетном учреждении (далее – ГБУ) Рязанской области «Центр государственной кадастровой оценки» и Еврейской АО «Центр государственной кадастровой оценки и технической инвентаризации Еврейской автономной области» введены дополнительные этапы в стадию подготовки к массовой оценке. В ГБУ «Хабаровский краевой центр государственной кадастровой оценки и учета недвижимости» проведено ценовое зонирование на основе коэффициентов экономического устаревания, дифференцированных в разрезе районов Хабаровского края. В ГБУ Рязанской и Саратовской областей в практику расчета кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков введены определяемые поквартально коэффициенты учета изменения кадастровой стоимости земельных участков после оспаривания. В ГБУ Чувашской, Нижегородской, Иркутской областей, Ханты-Мансийского автономного округа адаптированы и внедрены элементы автоматизированной информационной системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов.

Результаты исследований приняты к внедрению в производство в период с 2018 по 2020 гг. государственными бюджетными учреждениями в субъектах РФ, что подтверждается актами внедрения.

Апробация работы. Автор участвовал в Международных научно-практических конференциях, в том числе: в научно-практическом семинаре «Кадастровая оценка коммерческих и промышленных земель» (2007 г., Белоруссия, г. Минск); во II Международной конференции «Управление недвижимостью корпораций» (2014 г., Россия, г. Москва); в Международной научно-практической конференции «Экономика и управление» (2015 г., Россия, г. Москва); в XVIII, XI, XX, XXI Международных конгрессах «Международный

научно-промышленный форум "Великие реки"» (2016-2020 гг., Россия, г. Нижний Новгород). Тезисы выступлений были опубликованы в материалах IV Всероссийского оценочного форума (2015 г., Россия, г. Москва); IX Международной научно-методической конференции «Стоимость собственности: оценка и управление» (2017 г., Россия, г. Москва); Всероссийской научно-практической конференции «Государственная кадастровая оценка в РФ. Предварительные итоги» (2018 г., Россия, г. Санкт-Петербург); Всероссийской научно-практической конференции «Современные реалии кадастровой оценки объектов недвижимости» (2019 г., Россия, г. Москва); Всероссийской научно-практической конференции «Государственная кадастровая оценка-2020. Новые горизонты. Цифровизация» (2020 г., Россия, г. Санкт-Петербург).

Публикации. Основные положения диссертации отражены в 54 публикациях, общим объемом 45,69 п.л. (авторских – 34,69 п.л.), в том числе в 3 монографиях, в 1 статье журнала, входящем в библиографическую и реферативную базу данных Scopus, и в 26 изданиях, рекомендованных ВАК РФ, в том числе 2 – в зарубежных изданиях.

Структура и объем работы. Диссертация изложена на 384 страницах (в т. ч. 267 страниц – текст, 53 страницы – литературные источники), включает 39 таблиц, 57 рисунков, состоит из введения, 5 глав, заключения, списка литературы (406 единиц) и сопровождается 10 приложениями.

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ В СИСТЕМЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1 Кадастровая оценка земель населенных пунктов в системе регулирования земельно-имущественных отношений

В среде специалистов, связанных с земельными и имущественными отношениями, в средствах массовой информации и на бытовом уровне практически повсеместно используется термин «земельно-имущественные отношения». Однако в основополагающих законодательных актах РФ нет понятия «земельно-имущественные отношения». Возможно, это связано с тем обстоятельством, что земельные отношения зачастую рассматриваются в качестве разновидности имущественных отношений, поскольку земли в Российской Федерации находятся в чьей-либо собственности и трактуются в гражданском законодательстве в качестве недвижимого имущества.

И тем не менее, Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) трактует в третьей статье понятия «земельные отношения» и «имущественные отношения» как разделные:

- земельные отношения – отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Регулируются земельным законодательством;

- имущественные отношения – отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними. Регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами (ст. 3 ЗК РФ).

Чтобы следовать распространенной практике, соединим понятия «земельные» и «имущественные» отношения, регулируемые земельным и

гражданским законодательствами, воедино, и получим следующее определение земельно-имущественных отношений: «земельно-имущественные отношения – отношения по использованию и охране земель (как основы жизни и деятельности народов Российской Федерации); отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками (как недвижимой вещью, недвижимым имуществом), а также по совершению сделок с ними».

Тогда становится понятной статья 5 ЗК РФ, относящая к участникам земельных отношений граждан, юридических лиц, Российскую Федерацию, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, конкретизирующая их следующим образом:

- собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;
- землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;
- землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);
- правообладатели земельных участков – собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;
- обладатели публичного сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с ЗК РФ.

Следовательно, данная статья ЗК РФ четко указывает на наличие в Российской Федерации по меньшей мере двух уровней земельно-имущественных отношений:

– взаимосвязи между участниками отношений в государственной сфере, требующие участия государственных органов, которые регулируются административным законодательством;

– взаимосвязи между участниками отношений в частной сфере, которые регулируются гражданским законодательством.

Организационно-экономический механизм регулирования земельно-имущественных отношений, состоящий из правовых и экономических институтов [404], представлен на рисунке 1. Кадастровая стоимость применяется: в качестве налоговой базы по налогу на имущество, земельного налога; при определении ставки арендной платы за объект недвижимости; для определения госпошлины при судебных разбирательствах; при наследовании объекта недвижимости; для определения выкупной стоимости земельного участка, если он принадлежит государству или относится к муниципальной собственности; при предоставлении земельного участка взамен изъятого для государственных нужд.

С налогообложением на основе кадастровой стоимости связано внушительное количество недоразумений и жалоб, возникающих у налогоплательщиков, что подтверждается большим числом ее оспариваний практически в каждом регионе страны. Главной причиной конфликтов является завышенная кадастровая стоимость, для доказательства этого факта выполняется оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

Таким образом, кадастровая и рыночная стоимости являются мерилем величины, лежащей в основе расчета налога на имущество. В этой связи обостренно встает проблема совершенствования организационно-экономического механизма регулирования земельно-имущественных отношений путем развития нормативно-правовых, теоретических и методологических положений кадастровой оценки земель населенных пунктов, на решение которой направлено настоящее исследование.



Рисунок 1 – Организационно-экономический механизм регулирования земельно-имущественных отношений (составлено автором)

Обращаясь к институциональной экономической теории, рассмотрим институт оценки кадастровой стоимости в фокусе интересов субъектов земельно-имущественных отношений (таблица 1): муниципалитетов, органов законодательной и исполнительной властей, государственных служб, саморегулируемых организаций, судов и комиссий по досудебному урегулированию споров, а также налогоплательщиков и оценщиков.

Таблица 1 – Интересы субъектов земельно-имущественных отношений*

Субъекты земельно-имущественных отношений	Интересы института оценки кадастровой стоимости	Интересы субъекта земельно-имущественных отношений
Росреестр	Регулирование ГКО, нормативно-правовое обеспечение (НПА)	Соответствие деятельности нормам НПА
Федеральная налоговая служба	Информационное обеспечение	Налоговая база недвижимости
Федеральная кадастровая палата	Перечень земельных участков для установления кадастровой стоимости	Учетная характеристика в Едином государственном реестре недвижимости
ГБУ	Оценка кадастровой стоимости	Методология оценки
Федеральные органы исполнительной власти и органы местного самоуправления	Информационная модель территории	Адекватная кадастровая стоимость (КС) для определения налогового потенциала территории
Суды и комиссии по досудебному урегулированию споров	Установление КС в размере рыночной стоимости (РС)	Консультации и экспертные заключения
Общественные организации и политические партии	Государственная политика в вопросах налогообложения недвижимости	Понятность результатов определения КС
Оценщики рыночной стоимости	Рыночная стоимость недвижимости	Возможность установления КС в размере РС
Оценщики кадастровой стоимости	Кадастровая стоимость недвижимости	Информационное обеспечение ГКО
Налогоплательщики	Понимание процедур массовой оценки	Объяснимость и сопоставимость стоимости, возможность ее оспаривания

**Составлено автором*

В состав организационно-экономического механизма регулирования земельно-имущественных отношений включен механизм оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости. Возможность оспаривания, казалось бы, является элементом стабилизации земельно-имущественных

отношений. Вместе с тем, такая особенность природы оценочной стоимости, как множественность ее возможных значений, априори создает неустойчивость основанных на данной экономической характеристике планов и прогнозов, а механизм оспаривания пополняет многообразие достоверных стоимостей земельных участков. Это обостряет противоречие между необходимостью долгосрочного и среднесрочного планирования использования результатов кадастровой оценки и непредсказуемостью значений оспоренной кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Противоречие усугубляется тем обстоятельством, что в Российской Федерации отсутствует единый информационный ресурс, обеспечивающий участников земельно-имущественных отношений сведениями о стоимостных характеристиках земельных участков и их улучшений. Оценка кадастровой стоимости земли и ее оспаривание в общем случае осуществляется с использованием различных информационных ресурсов, содержащих сведения о рынке недвижимости.

Необходимость определения налоговой базы недвижимости является основной причиной существования такого вида деятельности, как определение кадастровой стоимости; кадастровая оценка является элементом системы налогообложения недвижимости, основанной на стоимости. Эта аксиома положена в основу научных трудов зарубежных и отечественных исследователей [131, 332, 352]; отражена в современных диссертационных работах [125, 232, 363]; закреплена в международных стандартах массовой оценки недвижимости для адвалорного налогообложения; для создания системы оценки недвижимости для налогообложения реализовывались международные и национальные проекты [270].

Если исходить из предположения о том, что общие контуры сформированной к настоящему моменту налоговой системы России останутся без изменений, и учитывать тот факт, что в ней на протяжении всего ее исторического развития превалировали имущественные налоги на состояние, мы можем сделать вывод, что действующая и перспективная концепция налога на

земельные участки и их улучшения – это налог на состояние, измеряемое с использованием стоимостного подхода к определению налоговой базы, в качестве которой выступает кадастровая стоимость, представляющая собой количественный показатель экономического основания налога.

Кадастровая стоимость служит налоговой базой по налогу на земельные участки и иное недвижимое имущество для определенных Налоговым кодексом РФ (далее – НК РФ) объектов, принадлежащих физическим и юридическим лицам. Введение налога на основе кадастровой стоимости осуществлялось постепенно. Впервые он был установлен для земельных участков в 2006 году; далее, спустя 7 лет, в 2014 году – в отношении объектов торгового и офисного использования. Начиная с 2015 года, налоговой базой по налогу на недвижимое имущество физических лиц служит кадастровая стоимость. Налог на имущество организаций на ее основе в части жилых помещений, гаражей и домов, находящихся на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, введен с 1 января 2020 года.

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) регулирует отношения, возникающие при определении кадастровой стоимости недвижимости и определяет порядок выполнения ГКО бюджетными учреждениями, к полномочиям которых относится установление кадастровой стоимости. В 2022 году во всех регионах страны должна быть проведена ГКО земельных участков, а в 2023 году – ГКО их улучшений, объектов капитального строительства (ст. 6 ФЗ от 31.07.2020 № 269 [10]).

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки содержит следующую последовательность действий: 1) сбор и обработка сведений; 2) обработка деклараций о характеристиках объектов оценки; 3) учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена.

Процесс обработки информации подробно описан в Приказе Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее –

Методические указания о ГКО № 226 [26]). Рассмотрение деклараций регулируется Приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 318 «Об утверждении порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы» (рисунок 2). Выполнив подготовку к проведению ГКО, бюджетное учреждение рассчитывает кадастровую стоимость объектов недвижимости, включенных в перечень объектов оценки, порядок формирования которого определен Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0283 [56]. Правила формирования отчета об итогах государственной кадастровой оценки регламентированы Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки» [57] (рисунки 3 и 4).

В контексте организационно-экономического механизма регулирования земельно-имущественных отношений интерес представляют такие инструменты, как возможность подачи декларации об объектах недвижимости, получение разъяснений относительно установления кадастровой стоимости, а также исправление допущенных при оценке ошибок.

Возможность гармонизировать интересы государства и налогоплательщиков в вопросах определения налоговой базы, впервые введенная в 2011 году, нашла отражение и в законодательном определении кадастровой стоимости того временного периода: «... под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки *ЛИБО* рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии ...» [18].

Процесс рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений определен Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0280 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений» [54], схематично представлен на рисунке 5.

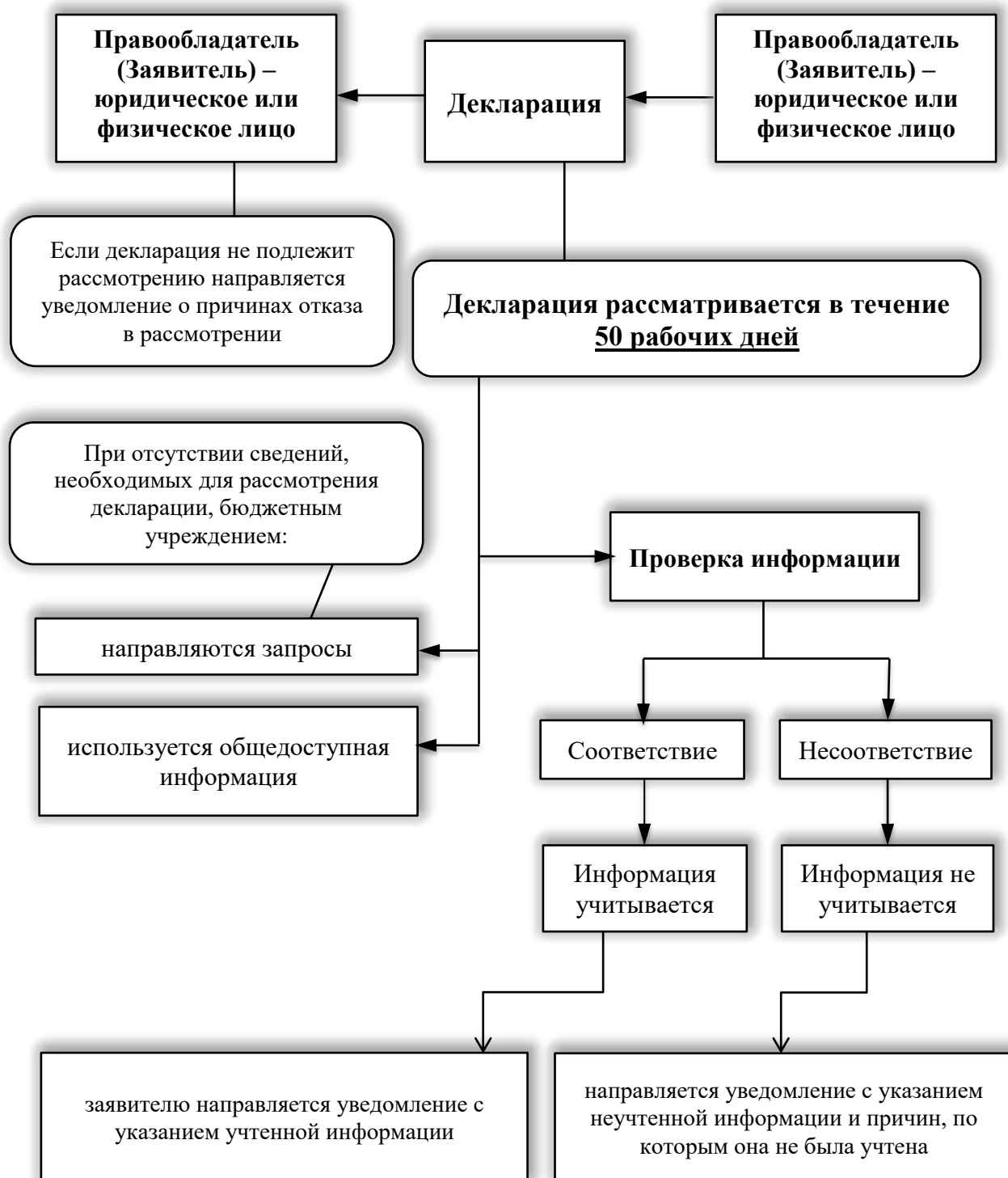


Рисунок 2 – Процесс рассмотрения деклараций (составлено автором)



Рисунок 3 – Этапы процесса оценки кадастровой стоимости (начало) (составлено автором)

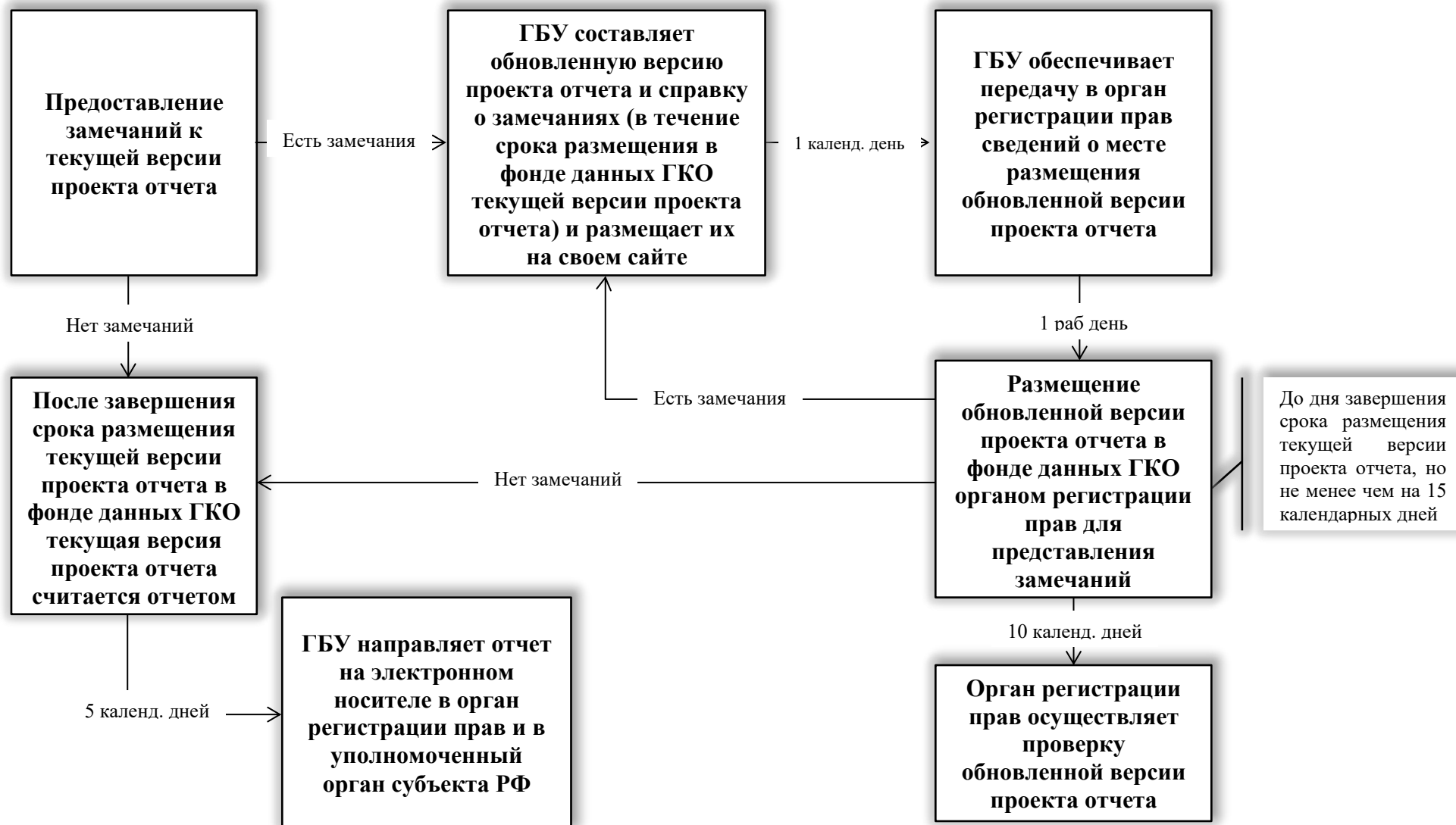


Рисунок 4 – Этапы процесса оценки кадастровой стоимости (продолжение) (составлено автором)

Бюджетное учреждение предоставляет разъяснения в течение тридцати дней со дня поступления обращения, но, если не указаны необходимые сведения, перечисленные в ст. 20 Закона о ГКО, то оно возвращает документы заявителю в течение десяти дней со дня поступления обращения. Порядок рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, определен ст. 21 Закона о ГКО (в ред. от 31.07.2020 г.), схематично представлен на рисунках 6 и 7.



Рисунок 5 – Процесс рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений относительно расчета кадастровой стоимости (составлено автором)

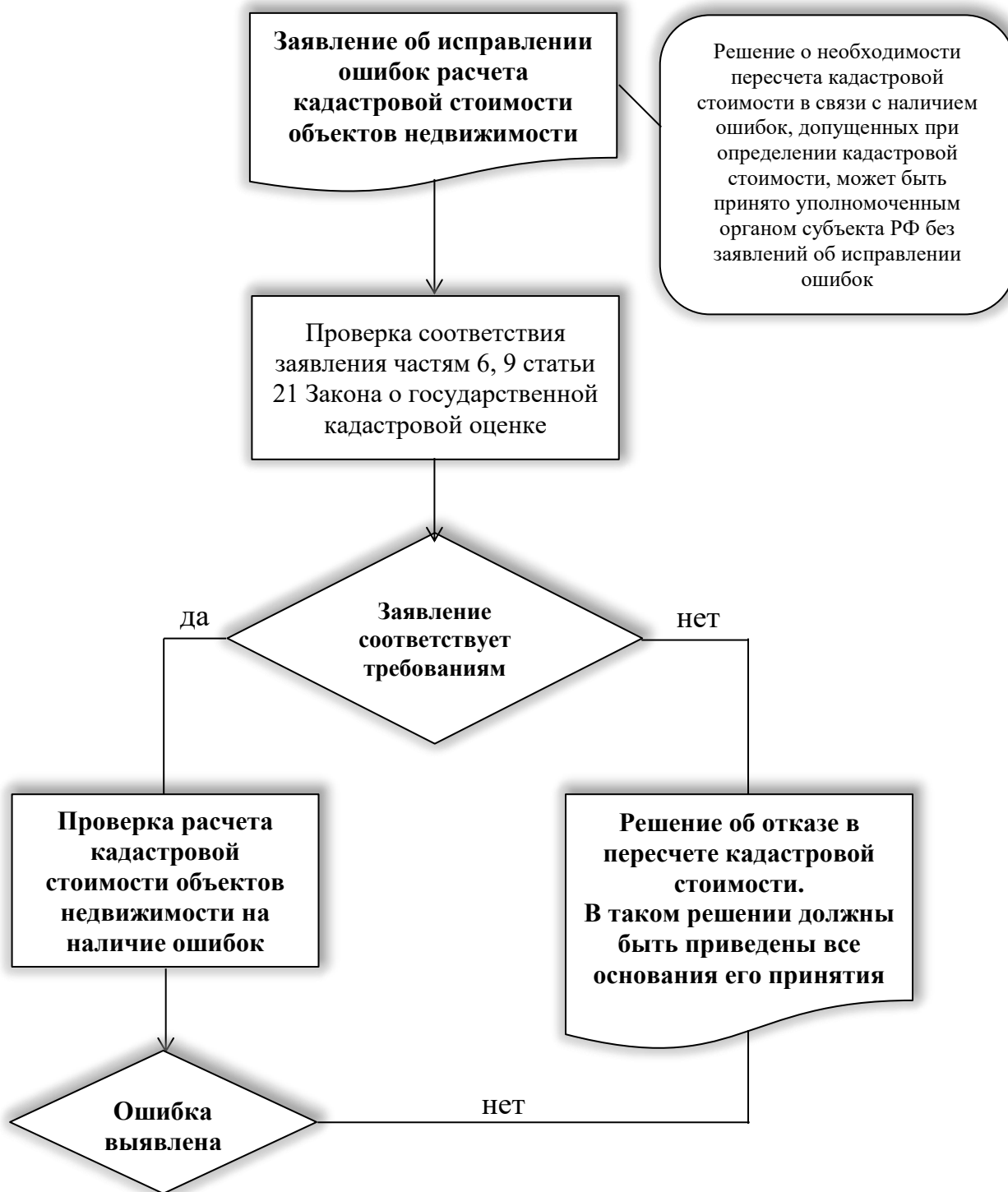


Рисунок 6 – Схема рассмотрения заявлений об исправлении ошибок (начало) (составлено автором)



Рисунок 7 – Схема рассмотрения заявлений об исправлении ошибок (продолжение) (составлено автором)

Заметим, что согласно ст. 21 Закона о ГКО (в ред. от 31.07.2020 г.): «Решение о необходимости пересчета кадастровой стоимости в связи с наличием ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, может быть принято уполномоченным органом субъекта Российской Федерации без заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости».

1.2 Влияние противоречий и проблем кадастровой оценки земель населенных пунктов на устойчивость системы регулирования земельно-имущественных отношений

Основным элементом методического обеспечения кадастровой оценки недвижимости являются Методические указания о ГКО № 226, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017. Они определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости, включают в себя сегментацию земельных участков с указанием кодов расчета видов использования и рекомендации относительно подходов к определению стоимости каждого сегмента. Изучение указанного документа позволило выделить несколько групп противоречий, создающих проблемы кадастровой оценки земель населенных пунктов (таблица 2).

Этапы работ по государственной кадастровой оценке согласно Методическим указаниям о ГКО № 226 представлены на рисунке 8. Отдельно (на рисунке 9) показаны этапы оценочного зонирования, которое проводится бюджетным учреждением в процессе определения кадастровой стоимости.

Таблица 2 – Особенности деятельности, приводящие к неустойчивости организационно-экономического механизма регулирования земельно-имущественных отношений*

Уровни обобщения	Детализация	Особенности, усиливающие неустойчивость	Авторские предложения, обеспечивающие устойчивость
Особенности деятельности	1. Множественность достоверных стоимостей	Различные модели стоимости. Различные исполнители работ. Различные информационные ресурсы	Осуществлять предварительное ценовое зонирование территории, согласовывать с муниципалитетами
	2. Изменяемость стоимости во времени		
	3. Оспаривание кадастровой стоимости	Оценка кадастровой и рыночной стоимостей с использованием различных методических подходов и различных информационных ресурсов	На единых ресурсах, МРН, зонирование

Окончание таблицы 2

Уровни обобщения	Детализация	Особенности, усиливающие неустойчивость	Авторские предложения, обеспечивающие устойчивость
Особенности деятельности	4.Цикличность оценки, актуализация, переоценка	Отсутствие преемственности с предыдущим туром оценки	Декларировать принцип преемственности при переоценке кадастровой стоимости, реализацию которого обеспечить посредством механизмов анализа сопоставления результатов и применения актуализированных результатов в области регулирования земельно-имущественных отношений
Особенности информационного обеспечения деятельности	1.Информационная модель объектов оценки	Изменение (декларация) атрибутов одного объекта оценки при отсутствии изменений атрибутов сопоставимых объектов оценки	Разработка и введение системы допущений, моделирующих объекты оценки при отсутствии либо противоречивости характеристик; допущений относительно сопоставимых объектов оценки
	2.Информационная модель объектов-аналогов	Отсутствие единого полного информационного источника сведений о рынке недвижимости для адекватного сравнения рыночной и кадастровой стоимостей	Установление федеральных нормативов для применения затратного подхода к оценке улучшений земельных участков. Установление численных критериев качественно заданных целей в части сопоставимости рыночной и кадастровой стоимостей
	3.Информационная модель территории	Оценка кадастровой и рыночной стоимостей с использованием различных методических подходов и различных информационных ресурсов	На единых ресурсах, МРН, зонирование
	4.Противоречия сведений в различных информационных ресурсах	Отсутствие ранга значимости информационных ресурсов	Определение структуры связей информационных ресурсов; формирование допущений относительно предпочтительности использования
	5.Несоответствие уровней информационного обеспечения - федеральный, региональный, муниципальный	Различие уровней задач (федеральный) и уровней их решений (региональный)	Сделки должен передавать Росреестр, а МРН – проводить ГБУ. Определение на федеральном уровне минимальной цены земли; диапазонов возможных значений коэффициентов капитализации; экономического устаревания

*Составлено автором



Рисунок 8 – Этапы работ по государственной кадастровой оценке (составлено автором)



Рисунок 9 – Этапы оценочного зонирования (составлено автором)

Первое. Группа противоречий, связанных с особенностями деятельности по определению кадастровой стоимости.

К особенностям проявления природы кадастровой стоимости относятся: 1) феномен неоднозначности достоверных стоимостей; 2) изменяемость стоимости во времени. Такая особенность оценочной деятельности, как феномен множественности достоверных стоимостей земельных участков, возможность сосуществования нескольких достоверных отчетов об оценке одного и того же объекта оценки, содержащих различные результаты, создает противоречие между достоверным интервалом кадастровых стоимостей и необходимостью определения одного значения кадастровой стоимости для применения в регулировании земельно-имущественных отношений. Вариативность стоимостей наглядно можно продемонстрировать на примере такого методического аспекта деятельности, как возможность построения различных моделей расчета кадастровой стоимости в рамках одного метода оценки на одних информационных ресурсах одним исполнителем работ. Такая неоднозначность в определении кадастровой стоимости еще более усиливается в условиях изменяемости методического, информационного и кадрового обеспечения деятельности ГБУ. Возможность построения новых моделей на новых ценообразующих факторах может привести к неожиданным результатам, что создает угрозу неопределенности и нестабильности земельно-имущественных отношений.

Изменчивость кадастровой стоимости земельных участков и их улучшений, связанная с изменяемостью рыночной стоимости недвижимости во времени, является следствием того обстоятельства, что риски и кризисы, присущие рынку недвижимости, изменчивый характер динамики спроса и предложения порождают не только свойственную рынку недвижимости неустойчивость и непредсказуемость колебания цен, но и приводят к изменению соотношений стоимостей в различных сегментах рынка недвижимости. Соответственно, такая особенность деятельности по определению кадастровой стоимости, как необходимость ее пересчета, определение ее в установленные

законодательством временные периоды, приводит к противоречию между необходимостью планирования финансового обеспечения земельно-имущественных отношений и непредсказуемостью значений актуализированной кадастровой стоимости.

Изменяемость методического, информационного и кадрового обеспечения деятельности по оценке кадастровой стоимости различных категорий земель в условиях кардинального изменения ее регулирования усиливает проблемы несопоставимости результатов кадастровой оценки, полученных в различные временные периоды. Достаточно наглядно это можно продемонстрировать на примере изменения методических подходов по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе категории земель «Земли населенных пунктов». Такая особенность любого вида деятельности, как изменяемость методологии, применительно к кадастровой оценке земель создает противоречие между необходимостью долгосрочного и среднесрочного планирования использования ее результатов и непредсказуемостью актуализированных значений стоимости на основании применения новых методов расчета. Методические рекомендации первого этапа государственного регулирования (1999-2007 гг.) в большей степени содержали в себе экспертные методы и методы нормативного установления кадастровой стоимости вследствие отсутствия рынка недвижимости в РФ [21]. Методология кадастровой оценки периода 2007-2012 гг. опиралась на допущение о развитости рынка недвижимости и провозглашала оценку кадастровой стоимости земли исключительно методом сравнительного анализа с использованием рыночных цен [21]. На этапе саморегулирования оценочной деятельности, в состав которой в 2012-2016 гг. входила и деятельность по определению кадастровой стоимости, абсолютизировалось право оценщика применять любые подходы и методы оценочной деятельности, обосновывать любые допущения. Методические указания современного этапа деятельности по определению кадастровой стоимости земли [26], выполняемой сотрудниками ГБУ, в большей степени обеспечивают применение затратного подхода к определению стоимости

улучшений земельных участков, закрепляя рекомендации по расчету параметров физического износа объектов капитального строительства. Такой элемент методологии, оказывающий определяющее влияние на стоимость, как классификация земельных участков, претерпевал неоднократные изменения [269]. Пересматривалось соотношение классов и методов оценки, переходя в разные периоды времени от их строгого, нормативно установленного соответствия к возможности вариативного применения. Достаточно наглядно влияние изменения методологии на стоимость земли можно продемонстрировать на примере, когда в различные временные периоды минимальная стоимость земельного участка приравнивалась то к одному рублю [21], то к затратам на межевание и оформление прав на него [25, п. 1.16].

Второе. Группа противоречий, вызванных нарушением логической структуры деятельности по оценке кадастровой стоимости земель, отсутствием иерархической структуры целей и задач деятельности, проявляет себя в смешении задач федерального, регионального и муниципального уровней.

В группе внутренних противоречий деятельности по оценке кадастровой стоимости земель достаточно заметны противоречия, являющиеся следствием несоответствия уровней задач, возлагаемых на деятельность, и уровня, на который передано их решение.

Определение минимальной стоимости земельного участка – это, безусловно, задача федерального уровня. Именно на уровне РФ должно быть принято решение о минимальной стоимости земли для использования в регулировании земельно-имущественных отношений. Согласно Методическим указаниям о ГКО № 226 [25] работники ГБУ должны запросить указанную информацию у компаний, занимающихся межеванием и оформлением прав на земельные участки, и получить минимальную стоимость путем суммирования стоимости межевания и стоимости оформления прав. Такой подход приведет к созданию проблемы несопоставимости стоимости однородных объектов в различных субъектах РФ, к тому, что в них мы получим разные значения минимальной стоимости земли в целях регулирования земельно-имущественных

отношений. Вместе с тем, кадастровая деятельность в РФ достаточно развита, и такого рода информацию следует собирать, анализировать, обобщать и утверждать на федеральном уровне. Результатом такого анализа могут быть рекомендованные диапазоны значений минимальной стоимости земельных участков в разрезе видов функционального использования, введенные в Методические указания о ГКО. Это обеспечит сопоставимость минимальных стоимостей земельных участков по видам использования в субъектах РФ.

Аналогичная ситуация возникает с определением диапазонов значений коэффициентов капитализации в части оценки земель сельскохозяйственного назначения, где также обязателен контроль сопоставимости коэффициентов в субъектах РФ, схожих между собой по уровню социально-экономического развития, по климатическим и географическим условиям.

Третье. Противоречия информационного обеспечения деятельности по оценке кадастровой стоимости земли.

Масштаб деятельности по определению кадастровой стоимости земель, необходимость одновременной оценки стоимости десятков миллионов земельных участков требуют повышенного внимания к информационному и программному обеспечению. Для оценки кадастровой стоимости земли осуществляется доработка перечня объектов оценки; сбор и анализ информации о рынке земельных участков; определяются ценообразующие факторы и собираются сведения о них.

Проблемы информационного описания земельных участков и их улучшений были рассмотрены автором в совместной статье [153], в контексте взаимодействия системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов (далее – АИС КС ЗНП) и единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). Исследуем проблемы информационного обеспечения сведений о рынке недвижимости и факторах стоимости, возникающие на федеральном, региональном и муниципальном уровнях (таблица 3).

Таблица 3 – Уровни и типы информационного обеспечения деятельности по оценке кадастровой стоимости земель населенных пунктов*

Уровни	Объекты оценки (ОО)	Объекты-аналоги	Геопространственное описание территории
Федеральный уровень	ЕГРН КЛАДР (Классификатор адресов Российской Федерации) ФИАС (Федеральная информационная адресная система)	ФГИС МРН; Росреестр: сделки с ОО; ЦИАН, АВИТО (базы объявлений об аренде и продаже недвижимости)	-
Региональный уровень	Декларации относительно уточнения атрибутов земельных участков	«КО-ИНВЕСТ» (Справочники оценщика); Информационные ресурсы регионального уровня	РГИС (Региональная геоинформационная система), ГИСОГД (государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности) регионального уровня
Муниципальный уровень	Уточнение атрибутов земельных участков, подтверждение вида разрешенного использования (ВРИ)	Информационные ресурсы муниципального уровня	РГИС, ИСОГД муниципального уровня

*Составлено автором

Информацию о стоимостных характеристиках земельных участков и их улучшений на федеральном уровне по основанию способа ее формирования можно условно разделить на сведения, формирующиеся на рынке недвижимости посредством механизма спроса и предложения, и сведения о нормативах затрат на воспроизводство или замещение объектов оценки. Рыночная экономика и рыночные механизмы не могут функционировать без стоимостных индикаторов, поэтому в составе информационного обеспечения процессов регулирования земельно-имущественных отношений уже в 2007 году планировалось создание единого источника информации о рынке недвижимости РФ – федеральной государственной информационной системы «Мониторинг рынка недвижимости» (или автоматизированной информационной системы «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН»)), которая полностью удовлетворит потребность в достоверной, полной, актуальной стоимостной информации о земельных участках и их улучшениях [270]. Само название

информационной системы недвусмысленно говорит о ее содержании, ведь «область применения АИС МРН: деятельность Росреестра по сбору и актуализации информации о рынке недвижимости в Российской Федерации, созданию и ведению соответствующих информационных ресурсов при проведении мониторинга рынка недвижимости» [403]. Трудно переоценить необходимость существования такого информационного ресурса, многообразен перечень возлагаемых на него задач [372, 380, 403], главная из которых – обеспечение стабильности и гармонизации земельно-имущественных отношений.

Заявление о том, что «АИС МРН представляет собой полноценный федеральный ресурс, содержащий информацию о ценах сделок, ценах спроса и предложения на объекты недвижимости», содержится не только в нормативно-правовых актах и официальных заявлениях, размещенных на публичных ресурсах [62, 377], но и в научно-исследовательской литературе [252, стр. 105]. Вместе с тем, следует отметить противоречивость мнений; другие исследователи обращают внимание на тот факт, что информационный ресурс не содержит цен спроса и предложений на объекты недвижимости; в нем находятся данные только о зарегистрированных сделках с обременениями (ипотекой), в ценовом значении которых отражается не вся цена сделки, а только та часть денежных средств, которая взята в ипотеку [160, стр. 47]. Данное обстоятельство не только существенно ограничивает, но и делает непригодным практическое использование ФГИС МРН в задачах регулирования земельно-имущественных отношений. Неоднозначность суждений о ФГИС МРН приводит к необходимости проведения исследования его содержания и полноты в разрезе субъектов РФ, категорий земель, видов объектов для определенности в вопросах его применения в кадастровой оценке земельных участков и их улучшений (Приложение А. Данные ФГИС МРН).

Если для применения сравнительного подхода к оценке земельных участков необходимы данные о ценах сделок, спроса и предложения земельных участков, то для расчета кадастровой стоимости улучшений земельных участков

затратным подходом необходимы сведения о затратах на воспроизводство или замещение объекта оценки. Ввиду преобладания затратного подхода в кадастровой оценке улучшений земельных участков встает вопрос об источнике такой информации. Другими словами, необходимо создать на федеральном уровне информационное обеспечение затратного подхода к оценке улучшений земельных участков.

Очевидно, что для сравнимости и сопоставимости результатов кадастровой оценки в РФ должен быть единый источник информации, которым будут пользоваться все ГБУ. По состоянию на 2021 г. в РФ существует единственная компания (Общество с ограниченной ответственностью «КО-ИНВЕСТ»), выпускающая справочники укрупненных показателей стоимости строительства различных типов объектов капитального строительства и индексы цен в строительстве для всех субъектов РФ. Возникает потребность в гарантии стабильного ресурса, создающего информационное обеспечение государственной кадастровой оценки улучшений земельных участков.

В отношении информационного обеспечения сравнительного и затратного подходов в государственной задаче – кадастровой оценке – очевиден диспропорциональный баланс, не способствующий стабилизации земельно-имущественных отношений. Хотя оба подхода нуждаются в стоимостной информации для их применения, государство уделяет повышенное внимание сбору данных о рынке недвижимости, при этом федеральные нормативы стоимости строительства капитальных улучшений земельных участков не определены.

Геопространственное обеспечение деятельности по оценке кадастровой стоимости земли на региональном уровне. В Методических указаниях о ГКО № 226 [26, приложение 5] перечисляется 21 региональный реестр возможных источников геопространственной информации, среди которых ИСОГД, инфраструктура пространственных данных (ИПД). В контексте взаимоотношений с указанными системами поставим следующие вопросы: если перечень земельных участков посредством формализованных регламентов

передается в ГБУ [56], то почему не построены регламенты информационного взаимодействия для получения информации о зонировании территории субъекта РФ, факторах стоимости объектов оценки? Поставим вопрос шире – следует ли значения геопространственных факторов стоимости – удаленность и доступность до объектов инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, плотность покрытия территории объектами социального значения – рассчитывать в ГБУ? Возможно ли их передать в ГБУ, разграничив тем самым и виды деятельности, и ответственность за формирование информации? Не являются ли задачи определения значений факторов стоимости задачами иного вида деятельности, в котором формируется информационное описание территории субъекта РФ? Скорее это долгосрочная задача, так как в целом в РФ – ни на федеральном, ни на региональном, ни на муниципальном уровне – не создано информационное описание территории для решения задач регулирования земельно-имущественных отношений.

Анализируя современное состояние земельно-имущественных отношений, российские исследователи С.Н. Волков и Д.А. Шаповалов акцентируют внимание на проблеме отсутствия «качественной картографической и геодезической основы государственного кадастра недвижимости» [102, стр. 230]. Отсутствует государственный геодезический контроль, информационное представление территории в регионах разрознено, разномасштабно, ведется в различных системах координат. Эта проблема в кадастровой оценке земли приводит к следующему: «... при проведении анализа результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения обнаружен недоучет всех факторов, влияющих на указанную оценку» [177, стр. 306]. Заметим, в кадастровой оценке важен не только учет, но и способы расчета, механизмы воспроизведения факторов стоимости, ценовое зонирование территории региона.

Необходимость уточнения атрибутов земельных участков на муниципальном уровне вызвана их отсутствием и противоречивостью в сведениях ЕГРН: характеристики местоположения земельного участка не всегда

соответствуют присвоенным им классификационным кодам КЛАДР/ФИАС; описание разрешенного использования неоднозначно для проведения типизации. Именно поэтому современная логическая структура деятельности по оценке кадастровой стоимости земли включает в себя:

1) взаимоотношения между ГБУ и муниципалитетами по поводу согласования видов разрешенного использования земельных участков для проведения их группировки (установление кода вида разрешенного использования в соответствии с общероссийским классификатором [23]);

2) взаимоотношения между ГБУ и правообладателями земельных участков в части возможности подачи декларации относительно атрибутов оцениваемых объектов [32].

Вместе с тем полученные из различных источников данные могут также входить в противоречие как между собой, так и со сведениями ЕГРН, а логическая структура деятельности по определению кадастровой стоимости не содержит четких и ясных правил решения всевозможных многообразных ситуаций.

Результатом проведенного выше исследования противоречий и проблем ГКО является их обобщение по ряду оснований.

Группа проблем №1 – Проблемы концептуальных основ кадастровой оценки земельных участков и их улучшений как раздела прикладной экономической науки. Это проблемы понятийного аппарата – неполноты, неграмотности, терминологической рассогласованности и некорректности, неоднозначности, нечеткости и даже противоречивости определения и классификации основных понятий кадастровой оценки земли в нормативно-методических материалах и научных исследованиях в области теории оценки кадастровой стоимости земли.

Обобщение терминологических проблем теории определения кадастровой стоимости позволяет структурировать их следующим образом:

Первая группа проблем – смешение и некорректность понятий теории оценки кадастровой стоимости земельных участков, возникающая вследствие

исторического наследования путаницы понятий оценочной деятельности, теории определения стоимости.

Вторая группа проблем связана с путаницей, непониманием и смешением собственных понятий ГКО, которая является следствием отсутствия их корректной иерархической структуры в теории определения кадастровой стоимости.

Третья группа проблем связана с избытком неопределенных понятий, которые используются в нормативно-методических документах, регламентирующих проведение ГКО.

Декомпозицию проблем понятийного аппарата можно представить следующим образом:

- ✓ проблема содержательного определения понятия «кадастровая стоимость» как ключевой категории теории оценки кадастровой стоимости;

- ✓ собственные правовые понятия, важные для формирования кадастровой оценки как прикладной науки и сферы профессиональной деятельности. К ним относятся такие понятия, как «государственная кадастровая оценка», «определение кадастровой стоимости», «логическая и временная структуры деятельности по определению кадастровой стоимости», «фазы, стадии и этапы ГКО», «объект кадастровой оценки», «концепция кадастровой оценки», «цель кадастровой оценки», «результат кадастровой оценки».

Отсюда следует **обобщенная задача понятийного аппарата** – устранение терминологической рассогласованности, некорректности, нечеткости, зачастую противоречивости в нормативных и методических материалах по кадастровой оценке земельных участков и их улучшений посредством формальной и диалектической логики путем проведения исследования предметной лексики в научной литературе и нормативно-правовых актах.

Декомпозиция обобщенной задачи понятийного аппарата – систематизировать, структурировать, формализовать, дать научное определение либо описание основных понятий теории оценки кадастровой стоимости с

позиций формальной и диалектической логики. Для этого, в соответствии с признаками научных понятий, необходимо:

- ✓ провести исследование «организма» понятий «кадастровая стоимость», «кадастровая оценка»;
- ✓ построить несколько плоскостей знания о понятии; показать, как соединяясь и перетекая друг в друга, они образуют единое целостное знание; выполнить построение соответствующего многоплоскостного знания о понятиях;
- ✓ исследовать онтологический (исторический) аспект формирования понятий «кадастровая оценка» и «кадастровая стоимость»;
- ✓ рассмотреть многогранную, многоаспектную природу понятий «кадастровая оценка» и «кадастровая стоимость»;
- ✓ определить понятие «кадастровая стоимость» в налоговом, учетном, правовом и экономическом аспектах;
- ✓ соотнести понятие «кадастровая стоимость» с понятием «рыночная стоимость»; с иными видами оценочной стоимости как рыночного, так и нерыночного типа;
- ✓ исследовать возможность использования понятия «справедливая стоимость»;
- ✓ определить экономическую суть понятия «кадастровая стоимость», ее род, тип и вид;
- ✓ рассмотреть структуру отношений между понятиями массовая и кадастровая оценка;
- ✓ исследовать соотнесение объемов понятий «государственная кадастровая оценка» и «деятельность по определению кадастровой стоимости».

Группа проблем №2 – это проблемы методологии оценки кадастровой стоимости земельных участков (далее – КСЗУ), рассматриваемой в качестве сферы профессиональной деятельности, создающие ее нестабильность и разрушающие ее устойчивость.

Противоречия и проблемы оценки КСЗУ по основанию применения исследовательского инструментария предлагается рассмотреть в методологическом и системном аспектах.

Методологический аспект включает в себя особенности деятельности по оценке КСЗУ, ее логическую (объект, субъект, принципы, формы, нормы, правила деятельности) и временную (периоды, фазы, стадии и этапы деятельности) структуру.

Системный аспект позволяет рассматривать такие составляющие системы, как ее элементы, свойства, отношения, связи, структуру, организацию, иерархическое строение, взаимодействия, цели, поведение, информационный аспект, управление.

Указанные аспекты позволяют по-разному рассмотреть проблемы оценки КСЗУ: такие внешние противоречия, как смещения целей и задач различных видов деятельности, связанных с учетом, оценкой и налогообложением недвижимости, в системном аспекте могут быть рассмотрены посредством исследования отношений и связей АИС КС ЗНП с системой регистрации прав и кадастрового учета недвижимости и системой налогообложения недвижимости. Вместе с тем, аспекты во многом пересекаются – временная структура деятельности в методологическом аспекте может быть представлена различными состояниями во времени системы определения КСЗУ.

Внешние противоречия деятельности по оценке КСЗУ в системном аспекте связаны с рассмотрением информационной системы оценки кадастровой стоимости земель населенных пунктов в качестве функциональной подсистемы других систем, элемента системы налогообложения и государственного кадастрового учета земельных участков и их улучшений. В методологическом аспекте они являются следствием искусственного отделения методологии оценки кадастровой стоимости от методологии оценочной деятельности и наследуемыми вследствие этого обстоятельства «родимыми пятнами» и особенностями оценочной деятельности. Это приводит к **проблеме целеполагания и структурирования деятельности**, к неопределенности и

размыванию ее границ, переносу на нее целей и задач воздействующих видов деятельности.

Для решения проблемы пересечения и дублирования функционалов различных видов деятельности по учету и установлению рыночной и кадастровой стоимостей земельных участков следует поставить задачу очерчивания и структурирования кадастровой оценки недвижимости. В методологическом аспекте ее предлагается решить посредством определения логической и временной структуры деятельности; в системном и информационном аспектах – с помощью построения информационной системы расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов.

В группе внутренних противоречий в системном аспекте особый интерес представляют противоречия между необходимостью обеспечения как стабильности, так и изменчивости АИС КС ЗНП, которые в методологическом плане приводят к проблеме создания механизмов адаптации к возможным изменениям.

Внутренние проблемы в методологическом аспекте достаточно разнообразны – такие особенности деятельности, как феномен множественности достоверных стоимостей (природа стоимости, методология, виды обеспечения); периодичность оценки стоимости; ее оспаривание, изменяемость во времени; непостоянство видов обеспечения деятельности – методического, информационного, кадрового – приводят к разрозненности результатов переоценки; несопоставимости кадастровой стоимости однородных, сравнимых между собой земельных участков и их улучшений.

Проблемы методологии в части нарушения логической структуры деятельности, несоответствия федерального уровня задач и регионального уровня их решения усиливают неустойчивость системы кадастровой оценки земель населенных пунктов (рисунок 10).



Рисунок 10 – Проблемы, приводящие к несовершенству организационно-экономического механизма регулирования земельно-имущественных отношений в аспекте применения кадастровой стоимости земель (составлено автором)

Внешние и внутренние системные противоречия в информационном аспекте образуют группу проблем № 3, которая связана с систематизацией деятельности по определению КСЗУ.

Обобщенная задача в аспекте систематизации деятельности – построение информационной системы определения кадастровой стоимости земель НП. **Декомпозиция задачи в аспекте систематизации** (Систематизация $S = [W, M, P, R, \alpha, Str (Org), ier, E, G, B, I, C]$, [282]) в общем случае состоит из 12 задач:

- ✓ определить и обосновать целостность системы;
- ✓ выявить элементы, входящие в ее состав;
- ✓ описать свойства элементов и подсистем;
- ✓ исследовать отношения с другими системами;
- ✓ выявить и описать связи с другими системами;
- ✓ определить структуру/организацию;
- ✓ исследовать взаимодействия со сферой;
- ✓ представить иерархическое строение АИС КС ЗНП;
- ✓ определить цели АИС КС ЗНП и ее элементов;
- ✓ описать поведение, включая развитие;
- ✓ представить ее информационный аспект;
- ✓ определить управление системой.

1.3 Обоснование развития кадастровой оценки земель населенных пунктов

Особенность авторского подхода к исследованию противоречий и проблем оценки КСЗУ заключается: 1) в выборе различных оснований их обобщения; 2) в введении иерархии уровней обобщения. В результате такого подхода найдена новая, более широкая по объему проблема, отражающая общность свойств исследованных проблем на уровне нового знания о них. Кроме авторских оснований обобщения, были рассмотрены и традиционные, классические обобщения противоречий: между теорией и практикой; стабильностью и изменчивостью; устойчивостью и неустойчивостью; планами и фактами;

декларацией и реализацией целей и задач; между формальным целеполаганием и его фактическим воплощением.

Первый уровень. Первое обобщение противоречий и проблем: оценка КСЗУ рассматривается в теоретическом, методологическом и системном аспектах: это теория, раздел прикладной экономической науки, что позволяет выделить проблемы понятийного аппарата; это сфера профессиональной деятельности, которой свойственны регулирование и методология осуществления; это и самостоятельная система, и подсистема налогообложения недвижимости, ее государственного учета.

Первый уровень. Второе обобщение противоречий и проблем по основанию применения исследовательского инструментария выполнено в методологическом и системном аспектах. Методологический аспект включает в себя особенности деятельности по оценке КСЗУ, ее логическую (объект, субъект, принципы, формы, нормы, правила деятельности) и временную (периоды, фазы, стадии и этапы деятельности) структуру. Системный аспект позволяет рассматривать такие составляющие системы, как ее элементы, свойства, отношения, связи, структуру, организацию, иерархическое строение, взаимодействия, цели, поведение, информационный аспект, управление.

Первый уровень. Третье обобщение противоречий и проблем выполнено в деятельностном и системном аспектах. Любая деятельность, рассматриваемая как система, с позиций системного подхода к ее исследованию, характеризуется «расположением в пространстве» (принцип коммуникативности) и «расположением во времени» (принцип историзма). Рассматривая «расположение в пространстве», мы можем выделить внутренние и внешние противоречия и проблемы; рассматривая «расположение во времени» – связи генезиса и функционирования, определяющие методологию и влияющие на устойчивость системы оценки КСЗУ в течение естественно-исторического развития деятельности во времени и пространстве.

Первый уровень. Четвертое обобщение противоречий и проблем в методическом, системном и информационном аспектах приводит к задаче

выделения федерального, регионального и муниципального уровней логической структуры деятельности и создания соответствующего каждому уровню информационного обеспечения; другими словами, посредством разработки информационной системы оценки кадастровой стоимости земель населенных пунктов.

Следующий, второй уровень обобщения позволил рассмотреть внешние и внутренние противоречия в системном и методологическом аспектах с учетом связей генезиса и функционирования и выделить проблемы нестабильности результатов кадастровой оценки земельных участков и неустойчивости системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов.

На третьем уровне обобщения мы приходим к проблеме более высокого порядка, создающей угрозу нестабильности земельно-имущественных отношений при использовании кадастровой стоимости земельных участков и их улучшений.

Такой подход многое объясняет. Так, например, проблемы кадрового обеспечения деятельности и обучения, создания специальности «государственный кадастровый оценщик», не могут быть решены, пока не будут решены проблемы более высокого уровня стратификации – «очерчивание» деятельности по оценке кадастровой стоимости, разграничение либо сознательное объединение таких видов деятельности, как учет недвижимости, налогообложение недвижимости, оценочная деятельность. Это же относится и к составу, и к функционалу деятельности по оценке кадастровой стоимости земли – будет ли входить в перечень функций создание геоинформационных систем и расчет факторов стоимости, либо ГБУ будет потребителем данной информации, создаваемой другими видами деятельности. В аспекте выделения федерального, регионального и муниципального уровней АИС КС ЗНП – будет ли построена система обратной связи между региональными ГБУ и федеральными информационными ресурсами, их системное взаимодействие, либо совместная деятельность ограничится лишь отношениями – этот вопрос также не будет

решен, пока не будут определены уровни логической структуры деятельности по определению кадастровой стоимости в РФ.

Отсюда возможно выделить пять обобщенных проблем, создающих угрозу нестабильности земельно-имущественных отношений в аспекте применения КСЗУ и их улучшений, и предложить авторской подход к их решению:

1. теоретическая проблема № 1 относится к концептуальным основам кадастровой оценки земельных участков и их улучшений как раздела прикладной экономической науки, к ее (не всегда адекватному) отражению в нормативно-методических актах и документах;

2. методологическая проблема № 2 касается несоответствия особенностей и характера деятельности по оценке КСЗУ ее логической структуре и видам обеспечения;

3. проблема № 3 выявляет размывание границ и неопределенность функционала деятельности по определению кадастровой стоимости;

4. проблема № 4 создает неустойчивость системы оценки кадастровой стоимости земель населенных пунктов;

5. информационная проблема № 5 обобщает проблемы федерального, регионального и муниципального уровней информационного обеспечения для расчета кадастровой стоимости земель.

Предлагаемый автором подход – формализовать, структурировать, систематизировать оценку КСЗУ (рассматриваемую как теорию, методологию, деятельность и систему определения КСЗУ) – состоит из следующих положений:

1. Формализация и структурирование понятийного аппарата теории оценки КСЗУ; это позволит обоснованно и корректно представить определения основных понятий кадастровой оценки земельных участков для применения в нормативно-правовой, научной и практической деятельности (решение Проблемы № 1).

2. Формализация и дополнение/развитие методологии оценки КСЗУ в части структуризации принципов и правил деятельности, построения логической и временной структуры деятельности по оценке КСЗУ, адекватной ее

особенностям и характеру; введения механизмов обеспечения устойчивости системы кадастровой оценки земель населенных пунктов. Следование этому положению создает предпосылки для решения Проблем №№ 2-5, свойственных современному состоянию деятельности по оценке кадастровой стоимости в РФ.

3. Формализация системы расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов. Систематизация оценки КСЗУ, ее рассмотрение в качестве функциональной подсистемы более общих систем, выявление систем, необходимых для ее функционирования. Для этого необходимо определить общие задачи функционального единства систем; провести системно-структурное исследование оценки КСЗУ, определить ее элементы, состав, структуру, организацию, иерархическое строение; выявить структуру функционирования, исследовав связи функционирования и генезиса; исследовать информационный аспект. Этот этап позволяет решить Проблемы №№ 3-5.

Противоречия, проблемы и задачи кадастровой оценки земель населенных пунктов, земельных участков и их улучшений постоянно обсуждаются в научной литературе, включаются в тематику дискуссий и конференций. Зачастую в заголовках статей можно увидеть такое словосочетание, как «современные проблемы кадастровой оценки» [324], хотя речь идет о тех проблемах, которые присущи деятельности на всех этапах ее исторического развития. Основными направлениями исследований являются виды обеспечения кадастровой оценки: организационный аспект [130, 131, 134, 207]; методология деятельности [156, 163, 201, 203], зачастую в разрезе категорий земель – проблемы оценки земель сельскохозяйственного назначения [177, 219]; земель населенных пунктов [177, 219]. В части информационного обеспечения предлагается проведение технической инвентаризации как мера повышения качества государственной кадастровой оценки [144], введение критериев оценки качества ее информационного обеспечения [120], дополнение учетных характеристик земельных участков [253], применение данных мониторинга рынка недвижимости [160, 252]. Исследователи обращают внимание на кадровое

обеспечение, выдвигая требования к обучению исполнителей работ [173, 187]; исследуют такой аспект деятельности, как установление кадастровой стоимости в процессах оспаривания [313], судебных разбирательствах [212].

Проблемы теории и практики государственной кадастровой оценки [251] зачастую рассматриваются через призму налогообложения недвижимости на основе кадастровой стоимости [74, 81, 259, 265, 302]. Несомненно то обстоятельство, что именно концепция налога на недвижимость оказывает определяющее воздействие на методологию кадастровой оценки. «Модифицирование подходов к определению налогооблагаемой стоимости вызвано регулятивными целями налогообложения недвижимости, состоящими в направленном изменении или напротив – сохранении каких-либо общественных отношений» [363]. Поэтому для понимания проблем кадастровой оценки следует изучить не только современную доктрину налогообложения земельных участков и их улучшений, но и внимательно отнестись к возможным направлениям ее трансформации в контексте системных взаимоотношений и возможных взаимодействий налогообложения недвижимости и кадастровой оценки земель.

Проводя исследования, авторы зачастую применяют «одноплоскостной» взгляд на проблемы кадастровой оценки земель, не учитывающий многомерность и иерархию их связей; ограничиваются линейным перечислением задач, берут во внимание небольшой временной этап развития деятельности по оценке КСЗУ и их улучшений. Докажем это обобщение на примерах.

Пример 1. В отношении изменения организационного обеспечения государственной кадастровой оценки, в научной статье содержатся следующие выводы относительно возвращения к государственному регулированию оценки кадастровой стоимости земли, приведем их дословно: «Переход к новому порядку (*точнее, возврат к старому порядку – прим. автора Пылаевой А.В.*) осуществления кадастровой оценки позволит обеспечить: актуализацию и преемственность результатов ГКО; применение единой методологии; контроль на каждом этапе проведения ГКО; концентрацию ответственности, высокую

прозрачность проведения процедур определения кадастровой стоимости и сопровождение ее результатов; непрерывный процесс мониторинга цен на недвижимость; постоянное накопление и дополнение информации, необходимой для проведения ГКО» [156, стр. 222, 223].

Актуализация результатов государственной кадастровой оценки земель, земельных участков и их улучшений – это особенность деятельности, на которую новый порядок ее регулирования никоим образом не повлиял. Преемственность результатов циклической переоценки в условиях изменчивости методического, информационного и кадрового обеспечения гарантировать, в общем случае, невозможно, и государственное регулирование деятельности это не обеспечивает. Применение единой методологии оценки КСЗУ и их улучшений в 1999-2010 гг. хотя и приводило к единообразию, но не обеспечивало качество ее проведения.

Трудно представить себе большую степень доступности и открытости результатов, чем в кадастровой оценке; прозрачность процедур установления кадастровой стоимости земельных участков декларируется на протяжении всего исторического этапа осуществления деятельности. Также нецелесообразно переносить на ГБУ задачу непрерывного мониторинга цен на земельные участки и их улучшения, ведь для ее решения в 2009 году создана ФГИС МРН [372, 380, 403]; существуют такие информационные ресурсы, как «ЦИАН», «Винер», «Авито» и другие. То же самое можно сказать и о накоплении и дополнении необходимой информации, так как ГБУ должно быть, прежде всего, пользователем информации, содержащейся в системах ЕГРН, РГИС и ИСОГД, а дополненную информацию возвращать в указанные системы на основании регламентов системного взаимодействия. Все, с чем можно согласиться – это сопровождение результатов выполненных работ, так как в предыдущем этапе саморегулирования деятельности по оценке кадастровой стоимости земли это гарантировалось только временными условиями договоров, по истечении которых заканчивались обязательства исполнителей.

Пример 2. В аспекте методического обеспечения государственной кадастровой оценки решением проблем, по мнению других авторов, будет следующее: «...правительство должно объявить конкурс на разработку надежной и понятной для любого землепользователя или землевладельца процедуры массовой оценки недвижимости» [156, стр. 215]. Однако на протяжении всей истории деятельности по оценке кадастровой стоимости земли неоднократно проводились конкурсы и выполнялись международные проекты – достаточно вспомнить проект Международного Банка Реконструкции и Развития «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки объектов недвижимости» – результатами которых были в том числе методические рекомендации по оценке кадастровой стоимости земли [75]. «Понятность процедур» не означает примитивности, для их осуществления необходимо создать организационное, методическое, информационное и кадровое обеспечение.

Пример 3. Для решения вопросов информационного обеспечения деятельности по оценке кадастровой стоимости земли звучат предложения о включении такой информации в состав региональных информационных систем: «...предлагается на базе Региональной геоинформационной системы Новосибирской области создание подсистемы «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области»» [177, стр. 309]. Вместе с тем, в РФ ведется Единая федеральная информационная система земель сельскохозяйственного назначения, информационное наполнение которой, судя по описанию, вполне соответствует решаемым в кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения задачам [356, 370].

Не происходит ли подмены цели средствами, когда, возвращаясь к государственному регулированию; объявляя конкурс на новые, еще более совершенные методические указания; дублируя и умножая информационные ресурсы, мы тщетно верим и напрасно ожидаем, что эти меры переведут деятельность на иной качественный уровень зрелости? Для ответа на эти

вопросы нужно провести **системно-структурное исследование противоречий и проблем кадастровой оценки земельных участков и их улучшений.**

Рассматривая цели и задачи кадастровой оценки земельных участков и их улучшений, можно выделить следующие проблемы в их толковании (таблица 4).

Противоречия и проблемы пересечения функционала деятельности по определению кадастровой стоимости земельных участков и их улучшений с функционалом оценочной деятельности и деятельности по учету недвижимости. Обособление деятельности по определению кадастровой стоимости, ее вычленение из оценочной деятельности, регулирование отдельным федеральным законом позволяет сделать вывод о том, что оценочная деятельность и деятельность по определению кадастровой стоимости – это два различных вида деятельности. Действительно, в Законе о ГКО мы не встретим упоминания о профессии «оценщик» – деятельность выполняется работниками ГБУ. Вместе с тем, содержание Методических указаний о ГКО № 226, в которых описаны подходы и методы оценки, характерные для оценочной деятельности, в явном виде отражает суть оценочной деятельности. Этот вывод усиливается тем фактом, что работники ГБУ должны не только применять подходы и методы оценочной деятельности, изложенные в Методических указаниях о ГКО № 226, но и обосновывать их применение, а в случае отказа от использования рекомендованного метода – обосновывать и отказ, и тот метод, который, в нарушение Методических указаний о ГКО № 226, был применен [26, пп. 7.5, 9.2.1]. Было бы странно ожидать от работников ГБУ, которые согласно законодательным требованиям, предъявляемым к ним, могут не обладать знаниями в области оценочной деятельности, выполнения такого рода задач.

С другой стороны, мы не можем уподобить государственную кадастровую оценку оценочной деятельности. Ее содержание, в отличие от оценочной деятельности, включает в себя работы по уточнению и согласованию атрибутов объектов оценки.

Таблица 4 – Внешние и внутренние системные противоречия, проблемы и задачи системы кадастровой оценки земель населенных пунктов*

	Противоречия		Проблема	Задачи
	1 сторона	2 сторона		
1. Налогообложение недвижимости. Методология. Система	Стабильный уровень собственных налоговых доходов	Стоимостное измерение налоговой базы при нестабильности и изменчивости цен на рынке недвижимости	• смешение целей и задач деятельности; • неопределенность функционала и границ деятельности.	Методология 1. Определить собственные цели и задачи. 2. Выявить особенности деятельности. 3. Определить логическую и временную структуры деятельности. Информационная система 1. Построить отношения и связи с внешними системами. 2. Формирование видов обеспечения.
2. Учет недвижимости. Информационный аспект	Информационное описание объекта оценки в федеральных системах учета ЕГРН, региональных РГИС, ИСОГД	Реальное состояние объекта оценки		
3. Аспекты ГКО. Методология	Содержание деятельности пересекается с оценочной деятельностью	Содержание деятельности пересекается с деятельностью по учету недвижимости		
4. Аспекты ГКО. Методология. Система	«Налоговый» аспект в части ожидания сопоставимых стоимостей подобных земельных участков и их улучшений	«Учетный» аспект в части установления характеристики «кадастровая стоимость» после оспаривания отдельным земельным участкам и их улучшениям	• несопоставимости кадастровых стоимостей однородных, реально существующих земельных участков и их улучшений; • неустойчивость системы кадастровой оценки земель населенных пунктов.	Обеспечение устойчивости. Оценочное зонирование. Переход от отношений к связям. Построение обратной связи.

*Составлено автором

Фактически мы возлагаем на ГБУ деятельность по учету земельных участков и их улучшений, особенно в части тех объектов, которые являются объектами налогообложения. Согласно Закону о ГКО и Методическим указаниям о ГКО № 226, это и уточнение атрибутов объектов оценки; и согласование их с муниципалитетами; и прием деклараций от собственников.

Противоречие между обособлением кадастровой оценки в отдельный вид профессиональной деятельности и ее содержанием, в состав которого входят как элементы оценочной, так и кадастровой деятельности, подтверждает и обостряет проблему ее собственного целеполагания и содержания. Отсюда следует задача ее очерчивания и структурирования, а также формирования всех видов обеспечения, включая создание профессии «кадастровый оценщик», стандарта специальности и соответствующих программ обучения.

Внутренние противоречия между различными аспектами системы определения КСЗУ. Следует выделить противоречие между двумя аспектами системы определения кадастровой стоимости ЗНП – кадастровой оценкой в аспекте элемента системы налогообложения недвижимости и в аспекте элемента системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости как деятельности по определению учетной характеристики земельных участков и их улучшений, а именно – кадастровой стоимости. Так, в процессе оспаривания назначается новая кадастровая стоимость, которая становится как новым значением учетной характеристики объекта оценки, так и его новой налоговой базой. Однако, если в отношении отдельно взятого земельного участка это допустимо, то с точки зрения сравнимости и сопоставимости кадастровых стоимостей одинаковых земельных участков это порождает явное системное противоречие. Практика точечного оспаривания отдельно взятых земельных участков и их улучшений вводит систему регулирования земельно-имущественных отношений в неустойчивое состояние. Такие действия скорее соответствуют установлению учетной характеристики отдельно взятого земельного участка, нежели установлению различной налоговой базы в отношении схожих земельных участков. Мы видим, что в этом случае система кадастровой оценки земель

населенных пунктов производит учетную характеристику «кадастровая стоимость» для системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, нарушая при этом принципы налогообложения, необходимые для функционирования системы налогообложения земельных участков и их улучшений. Здесь проявляется специфика системных отношений, но отнюдь не системных взаимодействий, обеспечивающих устойчивость любой системы. Отсюда следует задача более высокого уровня – обеспечения целостности процессов учета, оценки и налогообложения земель для стабилизации земельно-имущественных отношений.

Выводы по главе 1

Исследование теоретических основ, выявление и обобщение противоречий методологии кадастровой оценки земельных участков позволило сформулировать проблемы более высокого уровня, создающие угрозу нестабильности системы земельно-имущественных отношений, возникающих при использовании кадастровой стоимости в качестве налоговой базы. Отсюда следует обобщенная задача совершенствования организационно-экономического механизма регулирования земельно-имущественных отношений на основе развития теоретических положений, процессов и методов, повышающих экономическую обоснованность кадастровой стоимости земельных участков. Ее решению будет способствовать построение логической и временной структуры деятельности по оценке кадастровой стоимости земельных участков; введение процедур последовательного уточнения и согласования результатов определения стоимости; разработка автоматизированной информационной системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов.

ГЛАВА 2 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

2.1 Определение понятия «кадастровая стоимость» на современном этапе развития теории кадастровой оценки земельных участков

Развитие теории определения кадастровой стоимости земельных участков в отношении формирования терминологии до настоящего времени не привело к построению стройной, однозначной, непротиворечивой и полной системы фундаментальных понятий. Главной терминологической проблемой кадастровой оценки, с момента начала ее проведения в России в 1999 году и по настоящее время, остается проблема определения понятия «кадастровая стоимость». Несомненным был постулат об отношении этого понятия к такому роду понятий, как «стоимость»; на этом определенность заканчивалась и начинались попытки выделить его самостоятельные видовые и типовые свойства.

Впервые на законодательном уровне определение понятия «кадастровая стоимость» было введено в 2011 году в ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» [18, ред. от 03.12.2011] и в Федеральном стандарте оценки (ФСО) № 4 [39, в ред. от 22.10.2010] и формулировалось следующим образом: **«под кадастровой стоимостью** понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки **рыночная стоимость** объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки».

Исследователь Савиных В.А. предлагает следующее определение: **«Кадастровая стоимость есть ограниченная рыночная стоимость, рассчитываемая с учетом отличительных особенностей, обусловленных целями, преследуемыми законодателем в области налогообложения недвижимости, при соблюдении требования экономической обоснованности налогообложения»** [363, стр. 6]. Ограниченность, по мнению автора, предполагает тот факт, что кадастровая стоимость «есть не рыночная стоимость в чистом виде, но ее

модифицированное значение, определяемое, например, не на основе принципа наиболее эффективного использования недвижимости, характерного для рыночной стоимости, а исходя из текущего вида ее использования» [363, стр. 10]. В приведенных определениях утверждается, что кадастровая стоимость есть некая разновидность рыночной стоимости и выстраивается иерархическая структура понятий: «стоимость» – «рыночная стоимость» – «кадастровая стоимость».

Иной позиции придерживаются те авторы, которые считают, что кадастровая стоимость относится к такому роду понятий, как «стоимость», но не является разновидностью рыночной стоимости, хотя и определяется с учетом рыночной информации. Следуя их логике, кадастровая и рыночная стоимости есть отдельные виды родового понятия «стоимость». Мы можем проиллюстрировать такой подход следующими примерами: «Кадастровая стоимость – основанная на рыночных и нормативных данных величина стоимости, рассчитанная по правилам проведения массовой оценки и утвержденная в установленном порядке» [361].

В Законе о ГКО определение понятия «кадастровая стоимость» начинается со следующего утверждения: «кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом ...» [13, ст.3]; «кадастровая стоимость – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый ... в соответствии с настоящим Федеральным законом ...» [14, ст.3].

В пункте 2 Статьи 3 Закона о ГКО раскрывается, что «кадастровая стоимость определяется ... на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости».

Обратим внимание, что в определении сделан акцент на рыночную информацию, и она выделена обособленно от всего объема информации, которая используется при определении кадастровой стоимости, хотя правильнее было бы

утверждать, что кадастровая стоимость может быть определена как с учетом рыночной информации, так и без нее.

Наконец, третий взгляд представлен в научной монографии Касьяненко Т.Г., в которой вводится понятие «оценочная стоимость» и утверждается, что понятие «кадастровая стоимость», как и понятие «рыночная стоимость», есть не что иное, как ее видовые разнообразия [358, раздел 4.3.2. «Стоимостные, затратные и ценовые категории в сравнении»].

Приведенные примеры различных позиций в отношении вида понятия «кадастровая стоимость» не только не раскрывают его сущность и не содержат исчерпывающего определения; более того, они не соответствуют такой научной категории, как «понятие». Это доказывает актуальность задачи определить понятие однозначно и исчерпывающе для дальнейшего развития теории установления кадастровой стоимости; исследовать исторический аспект его появления; выделить самостоятельные видовые и типовые характеристики.

В научных определениях требуется раскрыть существенные стороны предметов. Иногда, ставя вопрос о том, что представляет собой тот или иной предмет, имеют в виду указание какой-либо отличительной совокупности его признаков. Выявим отличительные признаки понятия «кадастровая стоимость».

К отличительным признакам понятия «кадастровая стоимость» возможно отнести связь с понятием «рыночная стоимость». На протяжении истории формирования теории кадастровой оценки земель неоднократно осуществлялись попытки трактовать понятие «кадастровая стоимость» как видовое разнообразие понятия «рыночная стоимость». При этом кадастровая стоимость всегда понималась как «неполноценная» и «ущербная» рыночная стоимость; некий сомнительный суррогат, весьма условно относящийся к понятию «рыночная стоимость» и принимаемый за нее с многочисленными оговорками, допущениями и ограничениями. Вместе с тем, это два различных вида родового понятия «оценочная стоимость» (таблица 5).

Таблица 5 – Поэлементное сравнение понятий «кадастровая стоимость» и «рыночная стоимость»*

№	Параметры сравнения	Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость
1	Регулирование	ФЗ № 237 «О государственной кадастровой оценке»	ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ»
2	Расчетная величина	Зависит от применяемых методов. В большинстве случаев – да; иногда приравнивается к нормативу	Да
3	Отражает полезность	Да	Да
4	Отражает спрос	Необязательно	Да
5	Отражает дефицитность	Необязательно	Да
6	Отчуждаемость, возможность перехода права	Необязательно	Да
7	Положение субъекта (зависимое или независимое)	Зависим от Заказчика, работник ГБУ	Независим
8	Заказчик	Органы исполнительной власти субъекта РФ	Широкий спектр заказчиков
9	Использование рыночной информации	Не всегда	Да
10	В чем выражена	Деньги	Деньги
11	Представляет собой меру ценности	Для государства	Для отдельного субъекта рынка или рынка в целом
12	Тип стоимости	Стоимость в использовании	Стоимость в обмене
13	Принцип НЭИ	Нет	Да
14	Объект оценки	В общем случае – класс объектов. Информационная модель	Индивидуальный объект
15	Характеристики	Обобщенные характеристики класса объекта	Все индивидуальные особенности объекта
16	Описание территории	Обязательно	Необязательно
17	Тип используемой информации (внешняя/рыночная или внутренняя)	Внешняя и внутренняя (декларации)	Внешняя и внутренняя
18	Периодичность проведения (на регулярной основе или на казуарной/причинной основе)	На регулярной и казуарной основе	На казуарной основе

*Составлено автором

Зададимся вопросом – является ли кадастровая стоимость видом оценочной стоимости (либо это отдельное родовое понятие)? В чем ее видовое отличие от других видов оценочной стоимости? Возможно ли однозначно

определить ее тип – это стоимость рыночного или нерыночного типа, стоимость в использовании или стоимость в обмене?

Для ответа на этот вопрос соотнесем определение понятия «оценочная стоимость» с определением понятия «кадастровая стоимость», приведенном в Законе о ГКО, и выявим признаки понятия «оценочная стоимость» в определении понятия «кадастровая стоимость».

В теории оценки понятие «оценочная стоимость» характеризуется совокупностью четырех признаков и определяется следующим образом [358], п.4.3.1. «Стоимость и оценочная стоимость» (сохранено исходное авторское оформление):

«Оценочная стоимость ... является:

1. расчетной величиной (суммой средств), выраженной в деньгах; (всегда есть результат расчета и не существует без субъекта, осуществляющего этот расчет, следовательно, зависит от него);

2. представляющей собой меру ценности данного объекта а) для того или иного конкретного субъекта рынка **ИЛИ** б) рынка в целом. (При этом в первом случае формируется тип стоимостей в использовании, а во втором случае – тип стоимостей в обмене);

3. определяемой в соответствии с целью и функцией (назначением) оценки (и, значит, в этом зависит от субъекта оценки и намерений ее заказчика);

4. относящейся (всегда) к конкретному моменту времени, называемому датой оценки».

Кадастровая стоимость как расчетная величина, определяемая на дату оценки. В пп. 2 п. 1 ст. 3 Закона о ГКО [13] определяется, что «кадастровая стоимость – это стоимость объекта недвижимости...». Здесь утверждается отнесение понятия «кадастровая стоимость» к такому *роду понятий*, как стоимость. Логически продолжая это рассуждение, нам следует сделать заключение о том, что «кадастровая стоимость – это вид стоимости». Мы находим подтверждение этому в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) [37], в котором перечислены виды стоимости, в том

числе и кадастровая стоимость. Однако утверждение о том, что «кадастровая стоимость – это стоимость», нам ничего не дает по существу вопроса.

Кадастровая стоимость и дата ее определения – это учетные характеристики земельных участков и их улучшений в ЕГРН ([15], п. 5 ст. 8; [22], п. 25). Кадастровая стоимость всегда выражается в денежных единицах, и обязательно – в рублях. Она всегда относится к конкретному моменту времени, называемому датой оценки, и в этом полностью соответствует четвертому признаку в определении понятия «оценочная стоимость».

Но всегда ли кадастровая стоимость – это расчетная величина? В статье 22 Закона о ГКО «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости», в пункте 15 читаем: «Комиссия вправе принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости». Следовательно, возможно установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости. Похожая ситуация допустима и в результате судебных споров о значении кадастровой стоимости, когда она может быть определена на основании заключения эксперта.

Кроме того, вследствие обязательности оценки кадастровой стоимости для всех стоящих на государственном кадастровом учете земельных участков и их улучшений, но по причине отсутствия значений их характеристик в учетной системе [253], возможно принятие решения об установлении значения КС. Эта ситуация наиболее типична для сооружений, у которых в большинстве случаев отсутствуют необходимые для оценки атрибуты в ЕГРН; в этом случае кадастровая стоимость приравнивается к минимальной условной денежной единице, иногда – к одному рублю [267].

На этом этапе исследования мы можем конкретизировать, что кадастровая стоимость является результатом аналитической деятельности оценщика, расчетной либо установленной величиной, выраженной в рублях. В целом это соответствует пунктам № 1 и № 4 определения понятия «оценочная стоимость».

Тип кадастровой стоимости. Второй признак понятия «оценочная стоимость» содержит следующее утверждение: «Оценочная стоимость

представляет собой меру ценности данного объекта для: 1) того или иного конкретного субъекта рынка; 2) рынка в целом. При этом в первом случае формируется тип стоимостей в использовании, а во втором случае – тип стоимостей в обмене» [358].

Теория оценки различает следующие типы оценочных стоимостей: стоимости в обмене и стоимости в использовании; стоимости рыночного и нерыночного типов. Оба основания типизации опираются на понятия, так или иначе связанные с рыночной концепцией теории оценки.

Стоимость в пользовании носит субъективный характер; это стоимость объекта оценки, определенная в предположении, что он не будет продаваться на открытом, свободном и конкурентоспособном рынке, а будет использоваться в тех же целях, тем же образом и с той же эффективностью, как это сложилось на дату оценки. При ее определении не применяется принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (далее – принцип НЭИ).

Стоимость в обмене определяется на основании допущения о возможной продаже объекта на открытом и конкурентоспособном рынке в условиях равновесия спроса и предложения. Она носит объективный характер, при ее определении применяется принцип НЭИ.

Кроме того, существует особый вид стоимости в использовании — **рыночная стоимость в текущем использовании** (когда в определении рыночной стоимости отсутствует обязательное условие анализа НЭИ).

Стоимость рыночного типа – это стоимость, если в ее оценке использовалась рыночная информация; стоимость нерыночного типа – если в ее оценке использовалась нерыночная информация.

Можно ли типизировать понятие «кадастровая стоимость» однозначно по приведенным выше основаниям типизации? Возможно ли безусловно определить тип кадастровой стоимости как вида оценочной стоимости? Это стоимость рыночного или нерыночного типа? В обмене или в использовании?

В определении, в пункте 2 статьи 3 Закона о ГКО указано, что кадастровая стоимость определяется **с учетом рыночной и иной информации**, связанной с

экономическими **характеристиками использования** объекта оценки. Следовательно, кадастровая стоимость относится к типу оценочной стоимости – стоимость в использовании, которая определяется, в том числе, на основе рыночной информации. При определении кадастровой стоимости не применяется принцип НЭИ. Указание на использование рыночной информации позволяет заключить, что кадастровая стоимость – это стоимость рыночного типа.

В определении кадастровой стоимости (согласно Закону о ГКО) указывается, что она определяется в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке и данным законом. Формально можно утверждать, что это нормативная стоимость, так как регламент ее определения установлен методическими указаниями и статьями закона. Вместе с тем в определении сделан акцент на использование рыночной информации в кадастровой оценке, а также законодательно введена обязательность ежегодного расчета индекса рынка недвижимости [14, ст. 19.1].

Многие авторы относят кадастровую стоимость к нормативному (нерыночному) типу стоимости, и в то же время – к стоимости рыночного типа, стоимости в обмене. Так, в монографии Т.Г. Касьяненко указано, что «...кадастровая стоимость, формально определенная как нормативная, не являясь рыночной в полном смысле этого слова, отражает объективные рыночные условия и может быть представлена в обмене» [358, раздел «4.3.2. Стоимостные, затратные и ценовые категории в сравнении»]. С.И. Носов указывает на тот факт, что определение кадастровой стоимости представляет собой «самостоятельную нормативную процедуру», и в то же время говорит о том, что в кадастровой оценке происходит «...совмещение достоверной рыночной информации с элементами нормативного подхода...» [361]. Вероятно, что указанные типы оценочных стоимостей к кадастровой стоимости можно применить весьма условно. Исследуем, с чем связана неоднозначность типа кадастровой стоимости.

Первое. Особенности законодательного регулирования рынка недвижимости. Типы оценочных стоимостей – стоимость в использовании либо стоимость в обмене, стоимость рыночного либо нерыночного типа – опираются на понятия, связанные с моделью совершенного рынка и «рыночной» информацией. Кадастровая стоимость определяется для всех земельных участков и их улучшений, учтенных в ЕГРН.

Оборот земельных участков и их улучшений регулируется законодательством. Среди них всегда найдутся объекты, вовлеченные в рыночный оборот; ограниченные в обороте; изъятые из оборота. Для вовлеченных в оборот объектов мы можем сделать предположение о возможной продаже на свободном, открытом и конкурентоспособном рынке. Но кадастровая стоимость определяется, в том числе, для объектов, изъятых из оборота (участки земель особо охраняемых природных территорий) либо ограниченных в обороте (участки земель лесного фонда). В отношении таких объектов мы не можем сделать предположения о возможной продаже на свободном, открытом и конкурентоспособном рынке.

Второе. Наличие либо отсутствие рынка недвижимости по функциональному признаку. Рынок недвижимости существует не для всех видов использования земельных участков и их улучшений, которые подлежат кадастровой оценке. И вместе с тем рынок объектов жилого назначения достаточно развит в большинстве субъектов РФ. Анализ практики применения подходов и методов оценки улучшений земельных участков в 42 субъектах РФ показал, что в большинстве случаев применялся сравнительный подход; метод регрессионного анализа [128, 142]. Из 26 354 347 объектов капитального строительства в 42 субъектах РФ 19 580 060 (74.3% от общего количества объектов оценки) было оценено методом регрессионного анализа на основе рыночной информации [267]. Фактически, для этих объектов кадастровая стоимость определялась как рыночная стоимость в текущем использовании.

Третье. Наличие либо отсутствие рынка недвижимости по территориальному признаку. Свободный, открытый и конкурентоспособный

рынок недвижимости существует далеко не во всех субъектах РФ. Даже в экономически развитых субъектах РФ существуют трудности расчета кадастровой стоимости для объектов жилого назначения, находящихся в сельских населенных пунктах, связанные с недостаточностью и противоречивостью рыночной информации. Для объектов нежилого назначения эти трудности на порядок сложнее. Таким образом, в зависимости от уровня развития рынка недвижимости субъекта РФ, кадастровая стоимость может быть определена как с использованием рыночной информации, так и без нее.

Четвертое. Полнота и непротиворечивость характеристик земельных участков и их улучшений. Учет земельных участков и их улучшений несовершенен, учетные характеристики объектов зачастую неполны и противоречивы [258, стр. 86, 125, 126]. Это обстоятельство зачастую ограничивает в применении традиционные методы определения стоимости и инициирует создание специальных методов кадастровой оценки. К ним, например, относится метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (далее – метод УПКС).

Показательна не только необходимость его введения, но и всеобщность практики применения. Анализ использования подходов и методов оценки проводился в 42 регионах РФ посредством изучения отчетов, размещенных в фонде данных ГКО. Оказалось, что методом УПКС были оценены 16 % улучшений земельных участков из исходной выборки, содержащей 26 332 842 объекта недвижимости.

Очевидно, что многое зависит от уровня детерминированности используемой в оценке информации. В зависимости от качества учета атрибутов оцениваемого объекта, его кадастровая стоимость может быть как рыночного, так и нерыночного типа; как в использовании, так и в обмене.

Пятое. Квалификация и усердие кадастрового оценщика. Методические указания о ГКО № 226 [26], хотя и дают основы установления кадастровой стоимости, не содержат однозначного соотнесения типов оцениваемых объектов и методов их оценки. Объективные различия, обусловленные особенностями

социально-экономического развития субъектов РФ, не позволяют безусловно, на территории всей страны, применить тот или иной подход и метод оценки. В каждом конкретном случае многое будет зависеть от субъекта оценки, ведь кадастровая стоимость является результатом его аналитической деятельности. Важна не только квалификация кадастрового оценщика, но и его прилежание – от полноты сбора рыночной информации и степени уточнения атрибутов оцениваемого объекта зависит возможность применения того или иного метода оценки, и, как следствие, тип кадастровой стоимости.

Шестое. Различие процедур определения кадастровой стоимости.

Закон о ГКО определяет три причины установления кадастровой стоимости:

- 1) в результате проведения государственной кадастровой оценки;
- 2) в соответствии со статьями 15, 16, 20, 21;
- 3) в соответствии со статьей 22.

Первая из них – проведение государственной кадастровой оценки; вторая – устранение допущенных ошибок, а также оценка кадастровой стоимости вновь образованных объектов; третья – рассмотрение споров о значении кадастровой стоимости. В каждом из указанных случаев существует отдельная процедура оценки: в первых двух случаях она определяется на основе Методических указаний о ГКО № 226 [26], в третьем случае в отношении оцениваемого объекта в качестве кадастровой стоимости устанавливается его рыночная стоимость. Очевидно, что в зависимости от причины установления кадастровой стоимости, она будет как нормативной стоимостью, определенной на основе Методических указаний о ГКО № 226, так и рыночной стоимостью.

Установление в качестве кадастровой стоимости объекта его рыночной стоимости следует уточнить. Законодательно определено, что кадастровая стоимость определяется на основе информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта оценки. Следовательно, при определении кадастровой стоимости не применяется принцип НЭИ, по сути – основополагающий принцип определения рыночной стоимости. Таким образом,

для адекватного сопоставления, при оспаривании кадастровой стоимости необходимо определять такой вид оценочной стоимости, как «рыночная стоимость в текущем использовании».

Необходимо внести изменение в Закон о ГКО, в пункт 7 статьи 22 включить уточнение: «В целях оспаривания кадастровой стоимости определяется рыночная стоимость в текущем использовании объекта оценки». Это уточнение влечет за собой изменение типовой структуры отчета об оценке рыночной стоимости. По причине того, что при оценке рыночной стоимости в текущем использовании объекта не применяется принцип НЭИ, из структуры отчета об определении рыночной стоимости следует исключить раздел об анализе НЭИ объекта оценки.

Различные процедуры установления кадастровой стоимости выявляют ее относительность как меры ценности.

Седьмое. Кадастровая стоимость как мера ценности. Цель и функция кадастровой оценки. Третий аспект в определении понятия «оценочная стоимость» гласит, что она определяется в соответствии с целью и функцией (назначением) оценки и, значит, в этом зависит от субъекта оценки и намерений ее заказчика. Цель кадастровой оценки – установление кадастровой стоимости, ее функция, основное назначение – определение налоговой базы земельных участков и их улучшений. Указание в Законе о ГКО цели и функции кадастровой оценки [14, п. 2 ст. 3] еще раз подтверждает возможность отнесения понятия «кадастровая стоимость» к родовому понятию «оценочная стоимость».

В случае, когда кадастровая стоимость устанавливается в результате государственной кадастровой оценки, Заказчиком работ является государство. Исполнительный орган государственной власти субъекта РФ наделяет соответствующими полномочиями бюджетное учреждение [14, ст. 6]; кадастровая стоимость определяется его работниками, кадастровыми оценщиками. Хотя еще не введено понятие «кадастровый оценщик», в скором времени это нужно будет сделать ввиду отличительных особенностей деятельности по определению кадастровой стоимости, установленной Законом о

ГКО [14], от оценочной деятельности, описанной в Федеральном законе № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» [18]. Кадастровый оценщик, являясь работником учреждения, созданного Заказчиком, целиком и полностью зависим от него.

Определенная в результате ГКО кадастровая стоимость представляет собой меру ценности для государства, отражая его политику относительно значимости объектов для налогообложения. Способы измерения этой ценности утверждены государством и представлены в Методических указаниях о ГКО № 226 [26].

Мера ценности для государства будет совпадать с мерой ценности для рынка в целом, если при определении кадастровой стоимости используется рыночная информация. Вместе с тем, и в большей степени, позиция государства должна быть четко определена в отношении ценности для налогообложения тех объектов, рынок которых ограничен либо не существует. Наглядным подтверждением этому является использование метода УПКС, а также принятие решения об установлении кадастровой стоимости, равной одному рублю [258, стр. 119-121; стр. 129-131].

Вместе с тем налогоплательщики, пользуясь правом оспорить кадастровую стоимость, инициируют работы по оценке рыночной стоимости интересующего их земельного участка. В этом случае может быть использована иная рыночная информация, чем та, которая применялась при проведении ГКО. По причине отсутствия обязательного условия использования при оценке рыночной стоимости земельных участков и их улучшений в целях оспаривания тех же данных, например, о рынке недвижимости, которые применялись в процессе государственной кадастровой оценки, Исполнитель не только имеет право, но и обязан сделать самостоятельный анализ и произвести самостоятельные расчеты. Он также может применять подходы и методы оценочной деятельности, отличные от изложенных в Методических указаниях о ГКО № 226.

В случае, когда кадастровая стоимость устанавливается вследствие рассмотрения споров о результатах ее определения, она представляет собой

меру ценности для налогоплательщика, отражая его позицию относительно ценности его объектов. Налогоплательщик инициирует работы по определению рыночной стоимости, обращается в комиссию или в суд для ее установления в качестве кадастровой стоимости. Мера ценности для налогоплательщика будет совпадать с мерой ценности для рынка в целом лишь в тех редких случаях, когда рынок недвижимости, к которому относится его объект, достаточно представлен; объекты, аналогичные его объекту, находятся в обороте. В остальных случаях будет велика мера субъективности в понимании ценности объекта оценки, так как налогоплательщик заинтересован понизить налоговую базу.

Таким образом, в случае успешного оспаривания, кадастровая стоимость будет представлять собой меру ценности:

- либо для рынка в целом, если при ее определении использовалась рыночная информация;

- либо для того или иного конкретного субъекта рынка, налогоплательщика, отражая его согласие с определенной по его инициативе рыночной стоимостью объекта оценки, с которой он впоследствии будет уплачивать налог. Нужно отметить, что успешность оспаривания означает согласие государства с мнением налогоплательщика.

Определение ценности земельных участков и их улучшений для применения в регулировании земельно-имущественных отношений на основании стоимостных подходов введено в доктрину государственного учета и налогообложения. Это считается более справедливым, чем налогообложение земельных участков и их улучшений без учета их рыночной стоимости.

Здесь следует остановиться на такой категории, как справедливость. **Требование об определении «справедливой кадастровой стоимости»** за все время существования оценочной деятельности так и не было (и вряд ли когда-либо будет) удовлетворено и не установлено ни в количественных, ни в качественных показателях. При этом справедливость возводится не только в статус критерия, но и включается в перечень принципов определения

кадастровой стоимости. Требование справедливости присуще именно кадастровой стоимости как видовому разнообразию оценочных стоимостей. Мы практически не встретим его в отношении расчета рыночной (хотя, например, «...функция суда состоит в установлении справедливой рыночной стоимости объекта оценки» [363, стр. 15]), ликвидационной или инвестиционной стоимости: предполагается, что ошибка в их определении будет пониматься скорее, как оплошность и нерадивость исполнителей, нежели как «покушение на справедливость».

В отношении декларируемых принципов установления кадастровой стоимости [14] мы видим непосредственное влияние принципа справедливости системы налогообложения: «справедливость как центральная категория хозяйственной этики отражает стремление общества к социальному равновесию в условиях конфликта интересов» [72, стр.15].

Мы не можем исключить эту категорию из рассмотрения, поскольку требование справедливости в отношении кадастровой стоимости присуще не только бытовому мировоззрению, которое находит свое отражение в публичных высказываниях, рассуждениях и выступлениях чиновников, политиков, представителей общественности и деловой среды. Стремление создать научно-методические основы для определения «справедливой стоимости» присуще большинству научных работ и диссертационных исследований в области оценки для имущественного налогообложения. Требование справедливости, зачастую – просто здравого смысла в кадастровой оценке – это не только декларируемый вот уже более триста лет принцип налогообложения, не только естественный и обоснованный заказ социума: это вызов профессионализму, который научное сообщество принимает на себя и пытается удовлетворить.

Так, в одном из научных исследований, автор утверждает, что «...предложенные методики оценки сельскохозяйственных угодий позволяют получать объективные данные об их стоимости, использование которых обеспечит справедливое налогообложение...» [64, стр. 14]; в другом – исследователем предложен «научно-методический подход к государственной кадастровой

оценке, который ... дает возможность повысить достоверность результатов оценки и достичь экономического эффекта за счет справедливого налогообложения и уменьшения количества оспариваний КС со стороны владельцев недвижимости» [172, стр. 7]. Указанные исследования выполнены по экономической специальности «Землеустройство» (код специальности 08.00.05) и технической специальности «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель» (код специальности 25.00.26), их народнохозяйственное значение авторы видят в обеспечении справедливого налогообложения. Степень уверенности в правильности расчета кадастровой стоимости в условиях принятия допущений о несовершенстве методологии, субъективности оценщика, неточности данных (хотя ровно это же можно сказать и об условиях определения рыночной стоимости) выражается в рекомендациях о применении к ней ряда понижающих коэффициентов. Вероятность качественного определения кадастровой стоимости устанавливается различными исследователями либо в виде доверительного интервала («установление налоговой базы имущественных налогов на уровне 40–75% от кадастровой стоимости» [334, стр.15]), либо, судя по международной практике, в виде конкретного значения (например, 0,7).

По утверждению исследователя Иваненко Д. Е., «...основным принципом экономической обоснованности проведения ГКО является справедливое налогообложение» [150, стр. 96]. Можно предположить, что суть данного принципа состоит в соответствии кадастровой и рыночной стоимостей объекта оценки. Продолжая свою мысль, тот же автор предполагает, что «пользователь кадастровой оценки будет с доверием относиться к ней при условии максимального приближения кадастровой стоимости недвижимости к ее реальной рыночной стоимости» [150, стр. 4]. Такое же мнение высказывает и другой автор: предлагаемые им меры «призваны способствовать снижению социальной напряженности в обществе и установлению действительных рыночных цен на недвижимое имущество» [334, стр.15].

Однако требования о соответствии рыночной и кадастровой стоимостей выдвигаются не всегда. В диссертационных исследованиях авторами

предлагаются «...подходы к определению справедливой стоимости земельных участков, утрачиваемых свою стоимость в процессе их эксплуатации или по другим причинам» [80, стр. 20]; вырабатываются рекомендации «...по определению справедливой кадастровой стоимости земельных участков промышленных предприятий» [125, стр. 10]; обосновываются предложения, которые способствуют «...повышению справедливости, обоснованности и точности результатов расчета стоимости земельных участков» [232, стр. 12]. В автореферате диссертационного исследования Троценко Е. С. на тему «Разработка геоинформационного обеспечения определения кадастровой стоимости земель на основе принципов адаптивно-ландшафтного земледелия» справедливость кадастровой стоимости связывается с учетом в ее расчете плодородия почв и ставится задача определения «обоснованной и справедливой кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в зависимости от плодородия земель» [308, стр. 8]. В перечисленных научных трудах авторы связывают справедливость кадастровой стоимости с учетом при ее расчете характеристик земельных участков, существенным образом, по их мнению, влияющих на ее значение. Эти факторы стоимости дифференцируются в зависимости от категорий земель (бонитет почв и нарушенность земель для земель сельскохозяйственного назначения; транспортная доступность для земельных участков промышленного назначения). Требования такого рода скорее приближены к нормативным подходам определения стоимости, так как указанные атрибуты не всегда коррелируют со значениями рыночной стоимости земельных участков.

Проводя обобщение, мы можем синтезировать следующие элементы научного знания о феномене использования понятия «справедливая кадастровая стоимость».

Первое. Так как: 1) понятие «рыночная стоимость» не имеет таких видовых разнообразий, как «реальная рыночная стоимость», «действительная рыночная стоимость»; 2) говорить о «повышении справедливости» с позиций научного мировоззрения еще более некорректно, чем употреблять неопределенное

понятие «справедливая стоимость»; то можно сформулировать предположение о том, что авторы научных исследований используют приведенные понятия и эпитеты не в научном аспекте для терминологического уточнения, а, скорее, для усиления впечатления от сказанного.

Второе. «Справедливость» кадастровой стоимости а) связывается с приведением ее к значению рыночной стоимости; б) связывается с ее экономической обоснованностью; в) опосредованно трактуется лишь в случае справедливости основанного на ее базе экономического регулирования земельно-имущественных отношений; г) соотносится со степенью доверия к результатам ее определения; д) соотносится с использованием при ее оценке присущих категориям земель отличительных характеристик; е) предполагает сравнимость кадастровой стоимости аналогичных земельных участков.

Если перейти на следующий уровень обобщения, можно заключить, что суждение о справедливости кадастровой стоимости подразумевает 1) либо некое социальное равенство для всех; 2) либо логически правильное и обоснованное решение. В первом случае справедливость ее определения будет следствием справедливого налогообложения (если посмотреть шире – стабильности при использовании кадастровой стоимости в регулировании земельно-имущественных отношений); во втором – справедливость есть экономическая обоснованность. Во втором случае дискуссии относительно приведения кадастровой стоимости к значению рыночной стоимости – это дискуссии относительно экономической обоснованности кадастровой стоимости.

В результате исследования научных трудов выделено два аспекта категории «справедливость» применительно к понятию «кадастровая стоимость». Во-первых, это социальная справедливость, обостренная проблемами и конфликтами применения кадастровой стоимости в налогообложении, в регулировании земельно-имущественных отношений. Попыткой решения этих проблем является установление интервалов либо коэффициентов вероятности ее определения; сравнимость кадастровой стоимости сопоставимых объектов оценки; обязательное включение в ее расчет

значимых атрибутов земельных участков. Во-вторых, это экономическая справедливость, которая соотносится с экономической обоснованностью кадастровой стоимости при ее оценке. В этой связи автор диссертационного исследования предлагает разделять и контекстуально уточнять эти аспекты, так как понятие «социальная справедливость» – более широкое понятие, чем экономическая справедливость; в применении кадастровой стоимости в регулировании земельно-имущественных отношений оно связывается со справедливым налогообложением. Здесь следует говорить не только о «справедливости» налоговой базы, в качестве которой выступает либо кадастровая стоимость, либо ее уменьшенное на степень доверия значение, но и о других элементах налога – ставка, льготы, вычеты – которые в совокупности должны воплощать принципы справедливого налогообложения.

Категорию «справедливость» применительно к оценке кадастровой стоимости как прикладной экономической науки предлагается рассматривать как категорию экономической теории, а именно – в значении «экономическая справедливость». Экономическая справедливость есть экономическая обоснованность кадастровой стоимости: она должна соответствовать рыночной стоимости в тех случаях, когда определяется с учетом рыночных данных, и быть экономически обоснованной в случаях применения других оснований и методов ее установления.

Сделаем следующие обобщения и выводы относительно понятия «кадастровая стоимость»:

Первое. Проведенное исследование определения понятия «кадастровая стоимость» в Законе о ГКО показало, что оно включает в себе все аспекты понятия «оценочная стоимость» и является его видовым разнообразием. Поэтому для уточнения понятия «кадастровая стоимость» в Закон о ГКО предлагается внести следующее дополнение: «кадастровая стоимость – это **оценочная стоимость**, при определении которой не используется принцип НЭИ».

Второе. Кадастровая стоимость, как вид оценочной стоимости и экономическая характеристика объекта оценки, представляет собой меру ценности: либо для рынка в целом; либо для государства, отражая его позицию относительно ценности объектов (для использования в регулировании земельно-имущественных отношений), рынок которых ограничен либо не существует; либо для налогоплательщика и государства, отражая общее мнение относительно ценности для налогообложения принадлежащего налогоплательщику объекта оценки. Эти измерения, близкие лишь в идеальной ситуации, в общем случае не совпадают между собой.

Причины неоднозначности типизации обусловлены функцией кадастровой оценки – определение стоимости для налогообложения, что и создает причины, порождаемые объектами, субъектами и заказчиками оценки. К особенностям объектов кадастровой оценки относятся их количество, видовое разнообразие и расположение в различных субъектах РФ; субъекты оценки обладают различной квалификацией; субъекты и заказчики оценки воплощают в оценке свои интересы.

Третье. Понятие «кадастровая стоимость» содержит в себе все аспекты понятия «оценочная стоимость». Законодательно обусловленная как нормативная, она зачастую – рыночного типа; формально определенная как стоимость в использовании, на практике – это стоимость в обмене; являясь результатом оспаривания, она представляет собой рыночную стоимость в текущем использовании. Все многообразие условий формирования кадастровой стоимости приводит к неопределенности ее типа. Вследствие этого предлагается не типизировать понятие «кадастровая стоимость» по приведенным в определении понятия «оценочная стоимость» основаниям. В случае необходимости указания ее типа предлагается учитывать конкретные условия ее определения, рассматривая перечисленные выше особенности как критерии типизации.

Четвертое. Для адекватного сопоставления, при расчете рыночной стоимости земельных участков в целях оспаривания, следует определять вид

оценочной стоимости - «рыночная стоимость в текущем использовании». Поэтому предлагается в пункт 7 статьи 22 Закона о ГКО внести уточнение: «В целях оспаривания кадастровой стоимости определяется **рыночная стоимость в текущем использовании** объекта оценки».

Вследствие того, что при оценке рыночной стоимости в текущем использовании не применяется принцип НЭИ, из структуры отчета об определении ее в целях оспаривания кадастровой стоимости рекомендуется исключить раздел об анализе НЭИ объекта оценки.

Пятое. Один из признаков понятия «кадастровая стоимость» – его многоаспектность. Впервые проведено сравнительное исследование аспектов данного понятия, позволившее выделить их отличительные признаки и особенности. Доказано, что понятие «кадастровая стоимость» может в зависимости от контекста трактоваться в экономическом, налоговом, учетном и социальном аспектах:

1. денежное выражение ценности объекта оценки. В этом качестве оно соотносится с категорией «стоимость», с ее родовым разнообразием «оценочная стоимость» – экономический аспект;

2. налоговая база по налогу на земельные участки. Здесь кадастровая стоимость рассматривается как элемент налога; как количественное значение экономического основания налогов – налоговый аспект;

3. учетная характеристика земельных участков и их улучшений в ЕГРН – учетный аспект;

4. «справедливая/несправедливая кадастровая стоимость». Социальный аспект понятия, соотнесенный с категорией «экономическая справедливость».

Шестое. В результате проведенного исследования предлагается следующее детализированное описание понятия «кадастровая стоимость»:

1. Кадастровая стоимость является видовым разнообразием понятия «оценочная стоимость»;

2. Кадастровая стоимость как экономическая характеристика объекта, учтенная в ЕГРН, представляет собой меру ценности: либо для рынка в целом;

либо для государства, отражая его позицию относительно ценности земель, земельных участков и их улучшений для использования в регулировании земельно-имущественных отношений, рынок которых ограничен либо не существует; либо для государства и собственника объекта, отражая согласованное мнение относительно ценности принадлежащего собственнику объекта (в случае ее приравнивания к рыночной стоимости в результате оспаривания);

3. В зависимости от характера используемой информации и методов оценки, кадастровая стоимость может быть: 1) рыночного (стоимость в обмене) типа; 2) нерыночного (стоимость в использовании) типа. Его неоднозначность порождена объективными и субъективными причинами. К объективным причинам можно отнести особенности законодательного регулирования рынка недвижимости; уровень его развития в субъектах РФ; функциональное разнообразие категорий земель; особенности государственного учета земельных участков; множественность случаев оценки кадастровой стоимости. К субъективным причинам относятся квалификация кадастрового оценщика, его заинтересованность в повышении уровня детерминированности используемой информации; квалификация и интересы оценщика, установившего рыночную стоимость объекта недвижимости; интересы заказчика ГКО и инициатора определения рыночной стоимости объекта налогообложения в целях оспаривания;

4. При определении кадастровой стоимости не используется принцип наилучшего и наиболее эффективного использования;

5. Кадастровая стоимость рассчитывается на основе рыночной, геопространственной и иной информации; с учетом категорий земель и оценочного зонирования территорий;

6. Кадастровая стоимость определяется на основе классификации объектов оценки по категориям земель, типам населенных пунктов и видам функционального использования земельных участков;

7. Кадастровая стоимость устанавливается в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» № 237-ФЗ от 03.07.2016 г. и в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017 г. (внешнее свойство понятия);

8. Кадастровая стоимость (целевое функциональное определение, налоговый аспект) – это оценочная стоимость, определяемая при существующем использовании земельных участков и их улучшений и применяемая в налогообложении в качестве налоговой базы в случаях, установленных Налоговым кодексом РФ;

9. Информационный аспект понятия «кадастровая стоимость»: кадастровая стоимость определяется в результате построения информационной модели объекта оценки (информационного моделирования) посредством применения допущений в отношении недостаточных, отсутствующих либо противоречивых значений характеристик объектов оценки.

2.2 Установление и учет особенностей земель населенных пунктов при проведении кадастровой оценки земельных участков

Методическое обеспечение работ по ГКО представлено в Методических указаниях № 226, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017. Они определяют правила установления кадастровой стоимости земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства (далее – ОНС), помещений, машино-мест. Однако понятие «категория земель» в настоящее время исключено из ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» и из Методических указаний о ГКО № 226; определение кадастровой стоимости для перечисленных объектов дифференцируется и осуществляется в разрезе видов разрешенного использования земель.

Объектами кадастровой оценки, согласно Методическим указаниям о ГКО № 226, служат земельные участки и их улучшения. Однако противоречия отсутствия информационного подобия реально существующего объекта его представлению в системе ЕГРН создают проблему определения объекта оценки. Объект оценки (точнее, его информационную модель) формируют допущения,

возведенные в правила расчета кадастровой стоимости, которые образуют систему аксиом кадастровой оценки. В отличие от реально существующих земельных участков оценивается некий «гипотетический», «типовой» объект («...по итогам оценочного зонирования устанавливаются ценовые зоны и удельные показатели ... типовых объектов ... в ценовых зонах в разрезе видов использования» [26, п. 6.3]); оценивается категория земель, группа объектов, ценовая зона, кадастровый квартал и т.д. Это давно замечено современными авторами, занимающимися вопросами кадастровой оценки земель. Достаточно процитировать слова профессора С. И. Носова: «...условность существующих подходов к оценке кадастровой стоимости и ее отличие от рыночной стоимости особенно хорошо прослеживаются на примере методики оценки земель сельскохозяйственного назначения, где фактически оцениваются не реальные земельные участки, принадлежащие конкретным лицам, а некие площади с усредненными в границах бывших хозяйств характеристиками» [361]. Временные методические указания по кадастровой оценке земель в 1996 году в качестве объекта оценки декларировали оценочную зону (п. 12.1: «Кадастровая стоимость земельного участка в границах поселений устанавливается на основе кадастровой стоимости земли оценочной зоны...» [20]).

Пробелы учета перекрываются допущениями, решаются посредством введения системы аксиом ГКО, формирующих информационную модель объекта оценки, что приводит к несопоставимости реально существующих земельных участков и их информационного описания. Таким образом, группа правил (система аксиом), определяющих модель объекта в кадастровой оценке, должна применяться и при установлении рыночной стоимости для оспаривания.

Законом установлено, что объектами ГКО являются земельные участки и их улучшения. Однако в ходе исследования была выявлена проблема несоответствия информационной модели объекта оценки, представленной в ЕГРН, его реально существующему прототипу. Что же, в таком случае, является объектом оценки в деятельности по определению кадастровой стоимости?

Обратим внимание на следующую рекомендацию в Методических указаниях о ГКО № 226: «при отсутствии доступной информации по какому-либо параметру данный параметр определяется **на основе допущений** ...» [26, п. 7.3.1]. Проблемы учета земельных участков и их улучшений решаются в кадастровой оценке посредством введения допущений, которые, по сути, формируют информационное представление объекта для определения его кадастровой стоимости. Рассмотрим условия, формирующие модель объекта оценки для государственной кадастровой оценки.

Первое. Допущения относительно всех типов объектов формируют следующие правила:

1.1. правило об учете ограничений прав на землю, возникающих в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории и прочими законодательно установленными ограничениями) (п. 1.11 Методических указаний о ГКО № 226);

1.2. допущение о продолжении использования объекта недвижимости в соответствии с его разрешенным использованием и назначением (п. 1.8 Методических указаний о ГКО № 226), следствием которого является неприменение принципа НЭИ;

1.3. постулат о единстве судьбы земельного участка и его улучшений (п. 1.9 Методических указаний о ГКО № 226);

1.4. способ установления вида использования («...под видом использования понимаются вид или назначение объекта недвижимости, содержащиеся в ЕГРН по состоянию на дату определения КС» (п. 1.2 Методических указаний о ГКО № 226));

1.5. допущения относительно отнесения объекта оценки к группе видов разрешенного использования (п. 7.3.1 Методических указаний о ГКО № 226);

1.6. правило наследования атрибутов от «родительского» объекта к связанным с ним «дочерним» объектам в случае их отсутствия.

Второе. Допущения относительно земельных участков формируют следующие правила:

2.1. правило об учете (либо отказе от учета) находящихся на земельном участке улучшений (п. 1.12 Методических указаний о ГКО № 226);

2.2. допущение об исключении права пользования недрами (п. 1.18 Методических указаний о ГКО № 226).

Третье. Допущения относительно объектов капитального строительства формируют следующие правила:

3.1. допущения при расчете физического износа (п. 7.3.4 Методических указаний о ГКО № 226);

3.2. допущения при расчете кадастровой стоимости объектов ветхого и аварийного фондов.

Четвертое. Правила целостности стоимости ЕНК: распределения либо объединения стоимости в случае оценки ЕНК либо его частей:

4.1. правило условного формирования ЕНК для установления кадастровой стоимости; правило определения КС основных и вспомогательных объектов капитального строительства (п. 3.4 Методических указаний о ГКО № 226);

4.2. рекомендуемые значения интервалов долей стоимости земельных участков и их улучшений в составе ЕНК (Приложение № 7 Методических указаний о ГКО № 226).

Перечень допущений не ограничивается Методическими указаниями о ГКО № 226. В процессе оценки исполнитель имеет право самостоятельно вводить допущения, моделируя объект оценки: это принятие решения относительно параметров износа ветхих и аварийных строений; классификация объектов жилого фонда (элитное, дорогое жилье, коттеджи); совокупность параметров (местоположение, площадь), по которым земельный участок сельскохозяйственного назначения можно отнести к типу «пашня», и прочее.

В перечне допущений можно выделить допущения, важные для застроенных территорий, для категории земель «Земли населенных пунктов». Многие из них являются следствием установленного в Земельном кодексе РФ принципа единства судьбы земельного участка и неразрывно связанных с ним улучшений. Это: 1) правило об учете расположенных на земельном участке

объектов недвижимости; 2) правило условного формирования ЕНК для установления кадастровой стоимости; 3) правило расчета КС основных и вспомогательных объектов капитального строительства; 4) рекомендуемые значения интервалов долей стоимости земельных участков и прочих объектов в составе ЕНК; 5) правило наследования значений характеристик от «родительского» к «дочерним» объектам в случае их отсутствия.

Выявленная избирательность в Методических указаниях о ГКО № 226 в отношении земель населенных пунктов не случайна. На застроенных территориях удельный вес стоимости улучшений в стоимости единого объекта недвижимости достаточно высок. Зачастую стоимость земельного участка приходится выделять из стоимости единого объекта недвижимости; для согласованных действий в масштабах страны в этом вопросе необходимы четкие и конкретные методические указания. Вопросы преемственности и наследования атрибутов являются следствием пробелов и неточностей в государственном кадастровом учете, который ведется отдельно для земельных участков, объектов капитального строительства и единых объектов недвижимости.

Исследуем принципы и правила установления кадастровой стоимости, выделим особенности ее определения для различных категорий земель.

Законодательно установлены следующие принципы проведения ГКО: единство методологии оценки кадастровой стоимости; непрерывность актуализации сведений для ее определения; независимость и открытость процедур ГКО; проверяемость и экономическая обоснованность результатов расчетов [14, ст. 4]. Они не являются отличительными принципами, характеризующими особенности деятельности по определению кадастровой стоимости, так как дословно повторяют принципы налогообложения, кадастрового учета, оценочной деятельности, подтверждая определяющее влияние этих систем на генезис и функционирование системы кадастровой оценки (таблица 6).

Таблица 6 – Принципы внешних систем и собственные принципы, оказывающие определяющее влияние на деятельность по определению кадастровой стоимости*

Законодательно установленные принципы оценки кадастровой стоимости			
Принципы налогообложения	Оценочная деятельность	Система регистрации прав и кадастрового учета недвижимости	Земельный кодекс РФ
• Принцип экономической обоснованности • Принцип однократности налогообложения	• Принцип экономической обоснованности • Принцип проверяемости расчета кадастровой стоимости • Открытость процедуры оценки	• Принцип единства методологии • Принцип непрерывности актуализации сведений	• Принцип единства судьбы земельного участка и улучшений • Принцип ограничения значения кадастровой стоимости величиной рыночной стоимости
Авторские предложения: ввести принципы системного подхода: 1) принцип внутренней целостности (правила: иерархичность, преемственность, наследование, устойчивость, соответствие); 2) принцип необходимого разнообразия (правила: адекватность, изменяемость, адаптация)			

*Составлено автором

Изучение Методических указаний о ГКО № 226 позволило выделить следующие особенности.

Первое – это путаница понятий «определение кадастровой стоимости» и «проведение государственной кадастровой оценки». Общие правила для всех случаев определения кадастровой стоимости в Методических указаниях о ГКО № 226 относятся только к правилам проведения государственной кадастровой оценки, и наоборот.

Пример 1.1. Разделы II и III Методических указаний о ГКО № 226 содержат элементы регламента работ по подготовке к ГКО: это актуализация сведений после 1 января года определения КС (п. 2.6); уточнение вида использования земельных участков (п. 3.1; п. 3.2); условное формирование единого объекта недвижимости для расчета кадастровой стоимости, установление КС основных и вспомогательных объектов капитального строительства (п. 3.4). Однако большинство из них следует распространить не только на ГКО, но и на все случаи установления кадастровой стоимости.

Второе – перекосы, несбалансированность, необоснованная избирательность и детализация правил в отношении: а) типов объектов оценки; б) подходов и методов оценки; в) типов территориальных уровней детализации;

г) этапов определения стоимости; д) типов информации. Проиллюстрируем на примерах.

Пример 2.1. В пункте 7.3.1. Методических указаний о ГКО № 226, содержащем рекомендации относительно группировки объектов капитального строительства (далее – ОКС), в рамках применения затратного подхода указывается, что «при отсутствии доступной информации по какому-либо параметру данный параметр определяется на основе допущений либо не участвует в группировке». Во-первых, непонятна причина такой избирательности в отношении типа объектов (ОКС) и типа подхода (затратный подход) – это правило должно быть общим при проведении группировки для всех типов объектов оценки в условиях применения всех подходов в рамках проведения государственной кадастровой оценки.

Пример 2.2. В пункте 7.2.3. Методических указаний о ГКО № 226, определяющем порядок применения метода УПКС при выполнении государственной кадастровой оценки, для детализации местоположения земельного участка указываются: 1) кадастровый квартал; 2) населенный пункт; 3) муниципальное образование; 4) регион РФ. Вместе с тем, обязательным элементом в составе государственной кадастровой оценки является проведение оценочного зонирования. Ценовой зоной могут быть: а) как отдельные земельные участки, кадастровые кварталы, населенные пункты, муниципальные образования, регионы РФ; б) так и объединения территориальных образований. Указанные зоны, выделенные в соответствии с различием цен на сопоставимые объекты оценки, создают стоимостные ориентиры значений кадастровой стоимости входящих в их состав земельных участков. Именно поэтому, в соответствии с принципом внутренней целостности, следует включать элемент «ценовая зона» в качестве уровня детализации местоположения земельных участков.

Пример 2.3. Количество правил, этапов, форм и сроков обработки Перечня объектов оценки; правило определения (п. 3.2 Методических указаний о ГКО № 226) и согласования вида использования земельных участков (п. 3.1

Методических указаний о ГКО № 226) существенно превышает, например, объем методических рекомендаций в отношении проведения ценового зонирования, которые находятся в зачаточном состоянии – слишком общи и неконкретны. Вместе с тем, с позиций целостности и системности деятельности, следуя предлагаемому автором принципу информационной открытости процедур установления кадастровой стоимости на каждом этапе их выполнения, нужно формировать и размещать в открытом доступе не только предварительный перечень объектов оценки; следует формировать и размещать в открытом доступе предварительное ценовое зонирование на основании непрерывного проведения мониторинга рынка недвижимости, ведь именно оно содержит информацию о возможных диапазонах значений стоимости земельных участков и их улучшений.

Пример 2.4. В Методических указаниях о ГКО № 226 достаточно много внимания уделяется оценке объектов капитального строительства затратным подходом (детализированные Приложения относительно определения физического износа, подробное распределение объектов по срокам экономической жизни, развернутое описание расчетов различных показателей (прибыль предпринимателя, продолжительность строительства) с приведением конкретных формул), тогда как методических правил для оценки земель лесного фонда и сельскохозяйственного назначения явно недостаточно. Более того, в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения предложены только те методы, которые применяются для их оценки вне черты населенных пунктов (моделирование севооборотов), и которые невозможно применить для земельных участков аналогичного вида, находящихся в черте населенных пунктов.

Пример 2.5. Детально и подробно в Методических указаниях о ГКО № 226 изложены структура и форматы рыночной информации: это не только установление обязательных для проведения анализа сегментов рынка недвижимости (4.1.3) и единообразное структурирование рыночной информации с указанием порядка и обязательности характеристик (4.1.4); не только

типизация сделок и объектов при сборе рыночной информации (4.1.5): в Методических указаниях о ГКО № 226 представлена даже структура шифра кода рыночной информации (4.1.4). Аналогичная ситуация с ценообразующими факторами объектов оценки (установление типов ценообразующих факторов (4.1.3), рекомендуемый перечень данных факторов и требования объяснения отказа от их применения (5.1), унификация представления и кодирования ценообразующих факторов (5.1), рекомендованные источники информации о значениях факторов (5.2; Приложение № 5), требование о проведении анализа их на полноту, достоверность и непротиворечивость (5.6)). Вместе с тем мы не увидим таких подробных указаний и структурированных детализаций в отношении проведения ценового зонирования территории.

Третье – эклектическое смешение в Методических указаниях о ГКО № 226 методических правил и информационно-технологических требований, соблюдение которых создает условия для структурирования, форматирования и последующей автоматизации обработки информации. Особенностью деятельности по определению кадастровой стоимости, вследствие ее социально-экономической значимости, является публичность, открытость и доступность этапов и результатов работ. В совокупности с объемами используемой информации, количеством объектов оценки, информационным взаимодействием с фондом данных ГКО, для обеспечения информационной открытости процедур расчета кадастровой стоимости, необходимы не только методические, но и информационно-технологические правила. Нужно отметить, что они встречаются в Методических указаниях о ГКО № 226 часто и изложены достаточно подробно: это единообразное структурирование рыночной информации с указанием порядка и обязательности атрибутов (4.1.4 Методических указаний о ГКО № 226); унификация представления и кодирования ценообразующих факторов (5.1) и т.д. Это, безусловно, не методические, это **информационно-технологические правила подготовки информации для последующей автоматизированной обработки**. Предлагается исключить их из Методических указаний о ГКО № 226, выделив в

отдельный документ: «Информационно-технологические правила подготовки информации для оценки кадастровой стоимости».

Сделаем следующие обобщение и выводы: выявленные ошибки в Методических указаниях о ГКО № 226 (1. смешение базовых понятий «определение кадастровой стоимости» и «проведение государственной кадастровой оценки»; 2. перекосы, несбалансированность, необоснованная избирательность и детализация правил в отношении типов объектов оценки; подходов и методов оценки; типов территориальных уровней детализации; этапов определения стоимости; типов информации; 3. эклектическое смешение в Методических указаниях о ГКО № 226 методических правил и информационно-технологических требований) являются следствием нарушения принципов: 1) единства методологии деятельности по оценке КСЗУ; 2) внутренней целостности системы определения КСЗУ. Для их устранения, с позиции системного подхода, предлагается: уточнить и дополнить принципы и правила установления кадастровой стоимости; исследовать, выявить и построить взаимосвязи данных принципов и правил, структурированная совокупность которых будет полностью и исчерпывающе соответствовать содержанию и особенностям деятельности (таблица 7).

Первое. Правила, вытекающие из принципа внутренней целостности.

1.1. Правило неприменения принципа НЭИ во всех случаях определения кадастровой стоимости для всех категорий земель. Пункт 1.8 Методических указаний о ГКО № 226: «При определении кадастровой стоимости объекта недвижимости бюджетное учреждение исходит из того, что использование такого объекта недвижимости в соответствии с его разрешенным использованием и назначением может быть продолжено без нарушения требований законодательства». Допущение о том, что кадастровая стоимость определяется на основе информации, связанной с экономическими характеристиками использования оцениваемого объекта, в Методических указаниях о ГКО № 226 повторяется неоднократно: в пункте 1.2 – «...под видом использования понимаются вид (виды) разрешенного использования или

назначение объекта недвижимости, определенные в отношении такого объекта недвижимости и содержащиеся в ЕГРН по состоянию на дату расчета кадастровой стоимости»; в пункте 8.2 – «Индивидуальный расчет осуществляется исходя из вида использования оцениваемого объекта». Это означает, что при определении кадастровой стоимости не применяется принцип НЭИ, концептуальный и основополагающий принцип определения рыночной стоимости. Таким образом, соблюдая принцип внутренней целостности, необходимо определять рыночную стоимость земельных участков при текущем использовании, для ее установления в качестве кадастровой стоимости.

1.2. Правило использования отчетов об оценке рыночной стоимости во всех случаях установления кадастровой стоимости для всех категорий земель. «В качестве исходных данных ... возможно использовать результаты иных оценок – отчетов об определении рыночной стоимости ... в целях повышения достоверности результатов ...» (п. 8.6 Методических указаний о ГКО № 226). В настоящее время это правило отнесено в Методических указаниях к правилам проведения индивидуальной оценки земельных участков и их улучшений, однако непонятна причина такого ограничения: использование отчетов об оценке в качестве исходной информации, при установлении регламента такого использования, может быть полезно для всех случаев определения КС. В противном случае, нарушается принцип внутренней целостности. Наряду с возможностью представления деклараций о характеристиках земельных участков и их улучшений, правообладатели (либо их законным представителям) имеют право предоставить отчет об оценке рыночной стоимости. С позиций системного подхода обязательным условием для принятия отчетов должно быть неиспользование принципа НЭИ. Рассматриваемое правило следует распространить и на случай проведения государственной кадастровой оценки; для этого предлагается перенести его в раздел IV Методических указаний, определяющий порядок сбора рыночной информации, и установить, как и в случае предоставления деклараций, порядок принятия

отчетов об оценке рыночной стоимости в качестве исходной информации для расчета кадастровой стоимости.

1.3. Раздел Методических указаний о ГКО № 226 XI. «Рассмотрение замечаний к определению кадастровой стоимости», п. 11.5: «В случае если выявленное нарушение влияет на кадастровую стоимость других объектов недвижимости, изменения вносятся в отношении всех объектов, на которые распространяется данное нарушение», позволяет отметить **декларацию принципа внутренней целостности деятельности по определению кадастровой стоимости и сформулировать правило однородности при внесении изменений**. Этот раздел Методических указаний о ГКО № 226, в соответствии с системным подходом, должен относиться ко всем случаям установления кадастровой стоимости. И хотя в Методических указаниях о ГКО № 226 отсутствует механизм воплощения данного принципа, его декларация – уже новаторство, так как о таком подходе заявляется впервые за всю историю существования кадастровой оценки земель. Ранее исправление ошибок носило точечный характер и распространялось только на те объекты, в отношении которых они были выявлены.

1.4. Положение о единстве судьбы земельного участка и находящихся на нем улучшений в кадастровой оценке предлагается рассматривать как системный принцип иерархичности и ввести в Методические указания о ГКО № 226 как **правило наследования характеристик от «родительского» объекта к связанным с ним «дочерним» объектам**; как допущение о наследовании вида разрешенного использования от родительского земельного участка к размещенному на нем объекту капитального строительства. Так как правило наследования отражает принципы формирования объекта для целей кадастровой оценки, его возможно применять и в более общих случаях, для наследования атрибутов от зданий, строений и сооружений к расположенным в них помещениям.

1.5. **Правило определения минимального значения кадастровой стоимости для земельных участков** вводят два пункта Методических указаний

о ГКО № 226 [25]. Пункт 1.16 – «Минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельных участков ... не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок»; пункт 7.1.2 – «Затратный подход не рекомендуется применять при оценке земельных участков, за исключением земельных участков, по которым использование других подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок». Указанное правило определяет позицию государства в отношении минимальной стоимости земельных участков для регулирования земельно-имущественных отношений, которое выражается в ее приравнивании к затратам на создание земельного участка как объекта права. В соответствии с системным подходом (принцип иерархичности), предлагается установить отношения/взаимосвязь с принципом ограничения значения кадастровой стоимости величиной рыночной стоимости; дополнить правило: если рыночная стоимость земельных участков будет ниже, чем указанные затраты, для таких объектов в качестве кадастровой стоимости будет установлена рыночная стоимость. Правило вызвано необходимостью оценки тех земельных участков, у которых недостаточно характеристик для применения более точных методов расчета. Оно не распространяется на объекты капитального строительства; их кадастровую стоимость можно определить на основании применения затратного подхода в условиях построения системы допущений, моделирующих значения атрибутов объекта оценки.

Однако затраты на межевание и оформление прав на земельный участок могут быть выше, чем средняя кадастровая стоимость в разрезе территориальных единиц. Такая ситуация возникла, например, в 2019 году в Архангельской области при оценке земель сельскохозяйственного назначения, где затраты на межевание превышают средние показатели кадастровой стоимости по муниципальным районам. Это приводит к несопоставимости результатов кадастровой оценки с ее предыдущим туром.

1.6. В Методических указаниях о ГКО № 226 (глава XII) встречаются такие понятия, как «последняя государственная оценка» и «очередная кадастровая

оценка». Формально не определенные, тем не менее они дают некоторое представление о структурировании деятельности во времени и периодичности проведения государственной кадастровой оценки. Для устойчивости деятельности, воспроизводимости результатов расчета по прошествии времени, предлагается для **воплощения принципа внутренней целостности ввести правило преемственности** на всех этапах расчета кадастровой стоимости как с предыдущим туром государственной кадастровой оценки, так и с ежедневно выполняемыми действиями по исправлению ошибок, назначению кадастровой стоимости вновь образованным объектам.

Таблица 7 – Принципы и правила оценки кадастровой стоимости земель населенных пунктов*

	Методические указания	Принципы, правила	Область применения правила
пп. 1.2 и 8.2	Объект оценивается <i>исходя из его вида использования (за исключением случаев подтверждения информации о фактическом использовании объекта на основании декларации)</i>	Правило неприменения принципа наилучшего и наиболее эффективного использования для адекватного сопоставления рыночной и кадастровой стоимостей	Распространить правило на все случаи установления кадастровой стоимости
п. 8.6	В качестве исходных данных ... возможно использовать результаты иных оценок - отчетов об определении рыночной стоимости	Правило использования отчетов об оценке рыночной стоимости в работах по определению кадастровой стоимости. Обеспечивает взаимосвязь принципов (п. 3.1) - оценка рыночной стоимости при текущем разрешенном использовании, совпадающем с ВРИ объекта оценки	Распространить на все случаи установления кадастровой стоимости. Перенести в раздел IV Методических указаний, определяющий порядок сбора рыночной информации. Дополнить п.8.6 абзацем: «обязательным условием для принятия отчетов является оценка рыночной стоимости при текущем разрешенном использовании объекта оценки, совпадающем с ВРИ объекта оценки»
XI, п. 11.5	В случае если выявленное нарушение влияет на кадастровую стоимость других объектов, изменения вносятся в отношении всех объектов, на которые распространяется данное нарушение	Правило однородности и равномерности при внесении изменений	Распространить правило на все случаи установления кадастровой стоимости
7.1	По итогам группировки проводится ее анализ в разрезе кадастровых кварталов на достоверность и непротиворечивость (для методов массовой оценки)	Правило преемственности. Преемственность с предыдущим туром оценки	Распространить на все случаи и методы определения кадастровой стоимости. Группировка анализируется: 1) на достоверность и непротиворечивость; 2) на преемственность с предыдущим туром оценки

Продолжение таблицы 7

	Методические указания	Принципы, правила	Область применения правила
7.3.1	Группы <u>ОКС</u> , кадастровая стоимость которых определяется <u>затратным подходом</u> , разделяются исходя из ВРИ объектов. При отсутствии доступной информации по какому-либо параметру данный параметр определяется на основе допущений либо не участвует в группировке	Правило однородности. Однородность при формировании допущений	Распространить на все случаи определения кадастровой стоимости. Распространить на все типы объектов и все подходы к оценке кадастровой стоимости. Исключить из п.7.3.1. Перенести в раздел IX «Группировка бюджетным учреждением объектов недвижимости». Допущения.
7.2.3	Метод моделирования на основе УПКС: определяется уровень детализации расположения земельного участка (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект РФ)	Правило однородности, равномерности. Равномерность уровней территориальной группировки	Распространить на все уровни территориальной группировки. Включить в уровень детализации понятие «категория земель», «ценовая зона» для исключения ограничения области применения метода по уровню территориальной группировки. Дополнить пункт 7.2.3: «Метод моделирования на основе УПКС: определяется уровень детализации расположения земельного участка: <u>категория земель, ценовая зона</u> , кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект РФ»
I, п 1.19	Определение кадастровой стоимости включает в себя следующие мероприятия...	Исправление ошибок и доработка Методических указаний	Отнести правило к правилам проведения ГКО. Дополнить п.1.19: 1.Определение кадастровой стоимости в рамках проведения ГКО включает в себя... следующие мероприятия. 2. Дополнить состав мероприятий ГКО – добавить: а) оценочное зонирование; б) обработка перечня объектов оценки
6.1	В процессе определения кадастровой стоимости проводится оценочное зонирование...	Исправление ошибок и доработка Методических указаний	Так как только в случае ГКО проводится оценочное зонирование, исключить из п.6.1, перенести в п 1.19. Новая редакция: в процессе проведения ГКО проводится оценочное зонирование...
Авторские предложения	Правило наследования атрибутов от «родительского» объекта к связанным с ним «дочерним» объектам	Положение о единстве судьбы земельного участка и находящихся на нем улучшений предлагается рассматривать как системный принцип иерархичности	Ввести допущение при формировании объекта оценки: правило наследования атрибутов от «родительского» объекта к связанным с ним «дочерним» объектам в случае их отсутствия

Окончание таблицы 7

	Методические указания	Принципы, правила	Область применения правила
	Правило преемственности	Дополнить Методические указания. Ввести принцип преемственности на всех этапах расчета кадастровой стоимости	Преемственность: 1) с предыдущим туром ГКО; 2) с результатами деятельности по исправлению ошибок при определении кадастровой стоимости, по назначению ее вновь образованным объектам. Добавить в результаты оценки сравнительный анализ полученных и предыдущих значений кадастровой стоимости
	Правило соответствия	В границах территориальных единиц, схожих между собой по уровню развития рынка недвижимости, сопоставимые объекты должны иметь сопоставимую стоимость	Ввести правило соответствия уровня развития территории, типа объекта оценки и его стоимости

**Составлено автором*

Проведенное исследование Методических указаний о ГКО № 226 выявляет наличие правил, совокупность которых призвана обеспечить единство методологии деятельности и внутреннюю целостность системы определения КСЗУ. Однако практически не встречаются и гораздо менее очевидны правила, которые позволяют воплотить принцип необходимого разнообразия и внешнюю целостность указанной системы.

Второе. Принцип необходимого разнообразия. Адаптацию системы к изменяющимся условиям существования воплощает принцип необходимого разнообразия. Какие механизмы могут обеспечить адекватность любой системы по отношению к сложности и разнообразию стоящих перед нею задач? В биологии к ним относят саморегуляцию, обмен веществ и анабиоз. От «саморегуляции» рассматриваемой системы в 2016 году мы перешли к государственному регулированию, посредством которого в настоящее время обеспечиваются адаптационные процессы деятельности. Состояние «анабиоза» системы можно продемонстрировать на примере событий 2016 года, когда, вследствие изменения в регулировании деятельности, по поручению Президента РФ был введен мораторий на пересмотр кадастровой оценки (до 2020 года должна была применяться оценка по состоянию на 1 января 2014 года). Мораторий был отменен через полгода после введения на основании обращений

губернаторов субъектов РФ с жалобами на недобор налогов с земельных участков и их улучшений [369, стр. 2]. И хотя 18 ноября 2016 года был принят закон, позволяющий регионам отказаться от введенного до 2020 года моратория на пересмотр кадастровой оценки, ряд субъектов РФ воспользовались мораторием и, по состоянию на 2019 год, не провели переоценку категорий земель.

Остановимся на механизмах «обмена вещев», которые должны обеспечивать адаптацию, взаимодействие, целостное единство системы определения КС ЗНП с внешними системами, ее внешнюю целостность. Она находится в системных отношениях и взаимодействиях с информационными ресурсами, которые по тематическому типу информации можно разделить на системы, содержащие описание: 1) объектов оценки (информационная модель объектов кадастровой оценки); 2) рынка недвижимости (информационная модель объектов-аналогов); 3) территории (информационная модель территории для целей кадастровой оценки).

Относительно объектов оценки отметим, что в настоящее время в информационном аспекте на *региональном и муниципальном уровнях происходит следующее:*

- объекты оценки поступают в АИС КС ЗНП (региональный уровень) из ЕГРН (системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости);
- в АИС КС ЗНП происходит изменение (*уточнение и дополнение*) атрибутов объектов оценки вследствие получения уточняющей информации из:
а) муниципальных образований (в процессе согласования кода ВРИ) и б) предоставленных собственниками деклараций;
- в АИС КС ЗНП происходит определение кадастровой стоимости объектов оценки.

Необходимость уточнения характеристик земельных участков на муниципальном уровне вызвана их отсутствием и противоречивостью в сведениях ЕГРН: характеристики местоположения земельного участка не всегда соответствуют присвоенным им классификационным кодам КЛАДР/ФИАС;

описание разрешенного использования неоднозначно для проведения типизации. Именно поэтому современная логическая структура деятельности по оценке кадастровой стоимости земли включает в себя: 1) взаимоотношения между ГБУ и муниципалитетами по поводу согласования видов разрешенного использования земельных участков для проведения их группировки (установление кода ВРИ в соответствии с общероссийским классификатором) [23]; 2) взаимоотношения между ГБУ и правообладателями земельных участков в части возможности подачи декларации относительно атрибутов оцениваемых объектов [32]. Вместе с тем полученные из различных источников данные могут также входить в противоречие как между собой, так и со сведениями ЕГРН, а логическая структура деятельности по определению кадастровой стоимости не содержит четких и ясных правил решения всевозможных многообразных ситуаций.

Доказано, что механизмом, обеспечивающим стабильность деятельности по определению кадастровой стоимости, выступает принцип внешней и внутренней целостности во времени и пространстве, раскрывающийся в методологии кадастровой оценки в методических правилах преемственности и наследования, соответствия, равномерности, однородности, в информационной системе расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов – в построении системных взаимодействий с внешними системами (обратная связь).

Правило преемственности «во времени» означает, что кадастровая стоимость не должна существенно изменяться в результате переоценки (в сравнении с предыдущим и последующим турами оценки), а также в результате действий по исправлению ошибок при ее определении, назначению ее вновь образованным объектам, если существенно не изменяются ценообразующие факторы (информационная модель территории, достаточно устойчивая в соотношении с пятилетними циклами переоценки) и уровень цен на рынке недвижимости (информационная модель объектов-аналогов).

Критерием существенности изменений рыночной стоимости выступает законодательно установленный предел в 30 % [14]. В то же время,

сопоставимость кадастровой стоимости возможна лишь при условии неизменности методологии деятельности по ее определению, а именно информационной модели объектов оценки и методов оценки.

Правило соответствия означает, что в границах территориальных единиц, схожих между собой по уровню развития рынка недвижимости, сопоставимые объекты должны иметь сопоставимую стоимость.

Говоря о правилах преемственности и соответствия в отношении объектов оценки, мы переходим к правилу наследования «в пространстве». Это группа правил, формирующих модель объекта оценки; его структуру, состав и свойства: единство судьбы земельного участка и находящихся на нем улучшений; правило наследования атрибутов от «родительского» объекта к связанным с ним «дочерним» объектам; равенство суммы стоимостей земельных участков и их улучшений стоимости объединяющего их единого объекта недвижимости. Поэтому важно одновременно проводить оценку кадастровой стоимости земельных участков и их улучшений.

2.3 Роль кадастровой информации в методах расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов

Повышение качества государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов необходимо проводить одновременно в разных направлениях, одним из которых является решение проблемы недостатка информации о точных характеристиках земельных участков и их улучшений.

В настоящее время в случае недостаточности информации о застроенных земельных участках, подлежащих государственной кадастровой оценке, прибегают к методу моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (методу УПКС) [26].

Согласно Закону о ГКО в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, включаются сведения ЕГРН, актуальные по состоянию на 1 января года ее проведения. Поскольку исходная информация об объектах оценки из ЕГРН зачастую не обладает приемлемым качеством и достаточной полнотой для проведения полноценных расчетов кадастровой

стоимости [153], а запросы о предоставлении недостающей информации об объектах оценки, направляемые бюджетными учреждениями в органы власти и подведомственные им организации, не всегда приводят к получению необходимых данных, обойтись без применения метода УПКС на современном этапе развития государственной кадастровой оценки не представляется возможным.

Среднее значение УПКС зависит от состава земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, находящихся в границах выбранной для усреднения учетной либо территориальной единицы (кадастровый квартал, ценовая зона, населенный пункт, муниципальное образование, субъект РФ). В ряде случаев получается достаточно грубое усреднение.

Такое усреднение зачастую приводит к завышению (или занижению) кадастровой стоимости тех земельных участков (преимущественно застроенных), которые имеют в действительности характеристики, отрицательно или положительно влияющие на их стоимость, но отсутствующие в ЕГРН.

Подтверждением последствий отсутствия у бюджетного учреждения точных характеристик объекта оценки, а значит, вынужденного применения неких средних величин вместо реальных атрибутов, приведем итоги сравнительного анализа результатов расчетов кадастровой стоимости объектов недвижимости методом моделирования на основе УПКС и методом регрессионного моделирования, а также пример определения кадастровой стоимости объекта недвижимости методом УПКС в случае недостатка информации о его точном местоположении (адресе).

В качестве исходных данных были использованы материалы отчета №01-ГКО-21-2018 об итогах государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Чувашской Республики по состоянию на 01.01.2018, размещенного в фонде данных ГКО на сайте Росреестра [394].

В таблице 8 представлено сравнение значений кадастровой стоимости одних и тех же объектов недвижимости, которые получаются при использовании метода УПКС (в случае неполноты информации о точных значениях их характеристик) и метода регрессионного моделирования (в гипотетической ситуации, когда известны все необходимые для определения кадастровой стоимости атрибуты объекта оценки).

Таблица 8 – Сравнительный анализ кадастровой стоимости, полученной методом УПКС и методом регрессионного моделирования*

Метод расчета	УПКС, руб./кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Комментарии
Пример №1. Улучшение земельного участка: квартира, 50,1 кв.м., кадастровый номер 21:15:000000:3535, Чувашская Республика, р-н Красночетайский, д. Янгильдино, тер. РТП, д. 6, кв. 4, материал стен: кирпич			
Метод УПКС (среднеарифметическое значение по муниципальному образованию, в котором расположен объект оценки, с учетом материала стен)	17 269,41	865 197,44	Причина расчета методом УПКС: отсутствие данных о годе постройки объекта оценки
Метод регрессионного моделирования (в предположении, что год постройки объекта оценки 1963 г.)	8 381,83	419 929,68	Кадастровая стоимость меньше на 51%, чем кадастровая стоимость, полученная методом УПКС
Метод регрессионного моделирования (в предположении, что год постройки объекта оценки 2017 г.)	12 807,28	641 644,73	Кадастровая стоимость меньше на 26%, чем кадастровая стоимость, полученная методом УПКС
Пример №2. Улучшение земельного участка: квартира, 48,3 кв.м., кадастровый номер 21:01:020201:963, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Короленко, д. 14, кв. 41			
Метод УПКС (среднеарифметическое значение по кадастровому кварталу, в котором расположен объект оценки)	30 412,73	1 468 934,86	Причина расчета методом УПКС: отсутствие данных о материале стен и этажности
Метод регрессионного моделирования (в предположении, что материал стен объекта оценки: кирпич; этажность: 5)	25 416,00	1 227 592,80	Кадастровая стоимость меньше на 16%, чем кадастровая стоимость, полученная методом УПКС
Пример №3. Улучшение земельного участка: квартира, 37,1 кв.м., кадастровый номер 21:03:010307:126, Чувашская Республика, г. Алатырь, ул. Лермонтова, д. 15, кв. 2, материал стен: кирпич			
Метод УПКС (среднеарифметическое значение по кадастровому кварталу, в котором расположен объект оценки, с учетом материала стен)	18 647,15	691 809,27	Причина расчета методом УПКС: отсутствие данных о годе постройки объекта оценки
Метод регрессионного моделирования (в предположении, что год постройки объекта оценки 1944 г.)	19 449,26	721 567,55	Кадастровая стоимость больше на 4%, чем кадастровая стоимость, полученная методом УПКС

Окончание таблицы 8

Метод расчета	УПКС, руб./кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.	Комментарии
Метод регрессионного моделирования (в предположении, что год постройки объекта оценки 2017 г.)	25 592,14	949 468,39	Кадастровая стоимость больше на 37%, чем кадастровая стоимость, полученная методом УПКС

Примечание: расчет УПКС методом регрессионного моделирования производился с использованием формул модели для подгрупп, к которым относятся объекты оценки. Формулы модели взяты из отчета №01-ГКО-21-2018, о котором было указано выше.

**Составлено автором*

Как видно из таблицы 8, кадастровые стоимости одного и того же объекта недвижимости, рассчитанные с применением метода УПКС и метода регрессионного моделирования, могут различаться довольно значительно.

При использовании указанного метода кадастровая стоимость может колебаться как в большую, так и меньшую сторону, по сравнению со стоимостью, которая могла бы получиться в случае наличия информации обо всех необходимых значениях ценообразующих факторов, выбранных для построения статистической модели.

Таким образом, кадастровая стоимость, полученная методом УПКС, зачастую не соответствует действительности, является лишь предполагаемой, ориентировочной стоимостью. Однако, несмотря на приблизительный характер (причем, нередко удастся получить лишь весьма грубое приближение к реальности) такой кадастровой стоимости, она используется для целей налогообложения; исходя из ее величины рассчитывается конкретная сумма налога.

Очевидно, что любые существенные различия между реальными характеристиками объекта оценки и, по сути, присвоенными ему от других объектов недвижимости свойствами, влекут за собой нанесение ущерба собственникам, владельцам недвижимости или бюджету соответствующего уровня.

Для того чтобы показать, насколько большим может быть разброс значений УПКС (разница значений между максимальным и минимальным элементами массива), участвующих в определении среднего значения УПКС,

который, в свою очередь, используется для расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости методом УПКС, в таблице 9 приведем расчет указанным методом кадастровой стоимости объекта оценки с отсутствующими данными о его точном местоположении. Источником для формирования таблицы 9 является отчет №01-ГКО-21-2018, о котором было указано выше.

Как видно из таблицы 9, УПКС объекта оценки с кадастровым номером 21:20:000000:8027 был рассчитан как среднеарифметическое значение УПКС по 5830 УПКС объектов недвижимости (квартир), расположенных в том же муниципальном районе, что и рассматриваемый объект оценки. Удельные показатели кадастровой стоимости, по которым было определено среднее значение, находятся в широком диапазоне от 5 574,22 руб./кв.м. до 28 520,35 руб./кв.м.

Очевидно, что в случае вынужденного использования метода УПКС точность расчетов, по сравнению, например, с методом регрессионного моделирования, значительно снижается. Усреднение удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости, многие из которых обладают отличающимися значениями атрибутов, нарушает принцип экономической обоснованности результатов оценки.

При использовании метода УПКС, как было отмечено выше, кадастровая стоимость может колебаться как в большую, так и меньшую сторону, по сравнению с наиболее вероятной ценой объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен. Рассмотрим подробнее причины завышения и занижения кадастровой стоимости в случае применения метода УПКС. Для этого обратимся к примерам №1 и №3, которые представлены в таблице 8.

В примере №1 таблицы 8 кадастровая стоимость (865 197,44 руб.; УПКС: 17 269,41 руб./кв.м.), рассчитанная методом УПКС, превышает стоимости, полученные с использованием метода регрессионного моделирования (419 929,68 руб.; УПКС: 8 381,83 руб./кв.м. и 641 644,73 руб.; УПКС: 12 807,28 руб./кв.м.).

Таблица 9 – Расчет кадастровой стоимости объекта недвижимости методом УПКС*

№ п/п	Кадастровый номер	Тип объекта	Площадь, кв.м	Муниципальное образование	Населенный пункт	Год постройки	УПКС, руб./кв.м.	Комментарии
1	21:20:100151:151	квартира	72,4	Цивильский район	Деревня Мунсют	1992	5 574,22	УПКС объектов, полученных с применением метода регрессионного моделирования, участвуют в расчете кадастровой стоимости рассматриваемого объекта оценки методом УПКС
2	21:20:100151:196	квартира	72,4	Цивильский район	Деревня Мунсют	1992	5 574,22	
3	21:20:210404:139	квартира	74,1	Цивильский район	Деревня Мунсют	1992	5 574,22	
4	21:20:220203:127	квартира	75,3	Цивильский район	Село Первое Степаново	1964	6 193,48	
5	21:20:000000:6084	квартира	73,3	Цивильский район	Поселок Молодежный	1986	6 274,60	
6	21:20:000000:12744	квартира	203,5	Цивильский район	Поселок Конар	1971	6 447,48	
7	21:20:000000:5359	квартира	71,4	Цивильский район	Село Чурачики	1982	7 347,36	
8	21:20:000000:7544	квартира	45,7	Цивильский район	Город Цивильск	1970	7 359,88	
9	21:20:000000:7549	квартира	49,0	Цивильский район	Город Цивильск	1970	7 359,88	
10	21:20:000000:7542	квартира	39,8	Цивильский район	Город Цивильск	1970	7 644,76	
...	...	...	...	...	...	...	...	
...	...	...	...	...	...	...	...	
5821	21:20:152702:1060	квартира	31,7	Цивильский район	Поселок Опытный	2012	28 520,35	
5822	21:20:152702:1062	квартира	29,2	Цивильский район	Поселок Опытный	2012	28 520,35	
5823	21:20:152702:1063	квартира	31,9	Цивильский район	Поселок Опытный	2012	28 520,35	
5824	21:20:152702:1064	квартира	27,6	Цивильский район	Поселок Опытный	2012	28 520,35	
5825	21:20:152702:1065	квартира	35,9	Цивильский район	Поселок Опытный	2012	28 520,35	
5826	21:20:152702:1067	квартира	29,2	Цивильский район	Поселок Опытный	2012	28 520,35	
5827	21:20:152702:1070	квартира	33,0	Цивильский район	Поселок Опытный	2012	28 520,35	
5828	21:20:152702:1071	квартира	31,4	Цивильский район	Поселок Опытный	2012	28 520,35	
5829	21:20:152702:1073	квартира	28,8	Цивильский район	Поселок Опытный	2012	28 520,35	
5830	21:20:152702:1074	квартира	31,7	Цивильский район	Поселок Опытный	2012	28 520,35	
Объект оценки	21:20:000000:8027	квартира	50,4	Цивильский район	нет данных	2000	20 358,82	среднеарифметическое значение УПКС по муниципальному образованию, в котором расположен объект оценки, с учетом материала стен
Таким образом, кадастровая стоимость объекта оценки (квартира, 50,4 кв.м., кадастровый номер 21:20:000000:8027, Чувашская Республика, Цивильский район, кв.10, материал стен: кирпич; год постройки: 2000 г.) составила 1 026 084,53 руб. (20 358,82 руб./кв.м.*50,4 кв.м.)								

Примечание: большинство объектов (№№ п/п 11-5820) было опущено для краткости, приведены только 10 объектов с минимальными и 10 объектов с максимальными УПКС квартир в Цивильском районе (с материалом стен: кирпич), полученными с применением метода регрессионного моделирования.

*Составлено автором

Объект оценки (квартира) расположен в деревне Янгильдино Красночетайского района. Сведения о годе постройки данного объекта оценки в ЕГРН отсутствуют. Поэтому для определения его кадастровой стоимости применялся метод УПКС. Поскольку объекты недвижимости, схожие с объектом оценки по виду использования, отсутствуют как в кадастровом квартале, в котором расположен объект оценки, так и в деревне Янгильдино, среднеарифметическое значение УПКС объекта оценки определялось по УПКС объектов недвижимости (квартир) Красночетайского района. Таким образом, УПКС объекта оценки был рассчитан как среднеарифметическое значение УПКС по 345 УПКС объектов недвижимости (квартир), расположенных в том же муниципальном районе, что и рассматриваемый объект оценки. Однако, следует отметить, что из указанных 345 объектов недвижимости 337 квартир (а это почти 98%) расположены в селе Красные Четаи, которое является административным центром Красночетайского района. Другими словами, в формировании кадастровой стоимости рассматриваемого объекта, расположенного в деревне Янгильдино Красночетайского района, участвовали в основном стоимости объектов недвижимости, находящихся в административном центре муниципального района (село Красные Четаи), имеющем более высокие социально-экономические показатели развития, чем другие населенные пункты данного района (в том числе, и деревня Янгильдино). УПКС объекта оценки, полученный с использованием метода регрессионного моделирования, (даже в предположении, что год постройки объекта оценки 2017 г.) оказался ниже, чем УПКС, полученный с использованием метода УПКС, поскольку одними из ценообразующих факторов, участвующих в построении модели, были фактор статуса населенного пункта (учитывающий, является ли сельский населенный пункт центром сельского поселения или нет), а также фактор «расстояние от населенного пункта до центра муниципального района».

Пример №3 таблицы 8 демонстрирует обратную ситуацию: кадастровая стоимость (691 809,27 руб.; УПКС: 18 647,15 руб./кв.м.), рассчитанная методом УПКС, ниже стоимостей, полученных с использованием метода регрессионного

моделирования (721 567,55 руб.; УПКС: 19 449,26 руб./кв.м. и 949 468,39 руб.; УПКС: 25 592,14 руб./кв.м.). УПКС объекта оценки (квартира в г. Алатырь площадью 37,1 кв.м.) был рассчитан как среднеарифметическое значение УПКС по 8 УПКС объектов недвижимости (квартир), расположенных в том же кадастровом квартале, что и рассматриваемый объект оценки. Однако, следует подчеркнуть, что все указанные 8 квартир расположены в одном доме 1952 года постройки и имеют относительно большие площади (от 56,2 кв.м. до 61,6 кв.м.). Таким образом, по сути, рассматриваемому объекту оценки при расчете его кадастровой стоимости методом УПКС был присвоен 1952 год постройки; и несмотря на то что объект оценки имеет достаточно небольшую площадь, в формировании его кадастровой стоимости участвовали объекты с большей площадью (как правило, являющиеся менее ликвидными на рынке недвижимости).

«Метод УПКС предполагает моделирование с использованием определенных для других объектов оценки удельных показателей кадастровой стоимости» [267]. Кратко алгоритм расчета кадастровой стоимости конкретного объекта оценки методом УПКС может быть описан следующим образом (на основании п. 7.2.3 Методических указаний о ГКО №226):

1. Определяется уровень детализации расположения объекта оценки (в зависимости от имеющейся информации).

2. Рассчитывается среднее значение УПКС земельных участков в пределах территории расположения объекта оценки. Земельные участки и объект оценки должны обладать сходством по виду использования групп объектов недвижимости.

3. Определяется кадастровая стоимость объекта оценки путем умножения среднего значения УПКС на его площадь.

В зависимости от уровня детализации имеющейся информации, для категории земель «Земли населенных пунктов» предлагаются следующие вариации метода.

Первый вариант. Среднее значение по кадастровому кварталу:

- выбор групп и/или сегментов, по которым производится расчет среднеквартирных значений УПКС;
- выбор типа среднего значения: среднеарифметическое, среднее медианное или средневзвешенное;
- расчет значения.

Второй вариант. Установление УПКС от ближайшей группы того вида использования земельных участков, для которого кадастровая стоимость была оценена более точно, с помощью построения статистических моделей:

- выбор ближайшей группы. Определяется группа того же родительского объекта, кадастровая стоимость которого была определена с помощью построения статистических моделей;
- устанавливается тип УПКС – максимальные или минимальные значения от ближайшей группы;
- всем объектам присваивается одно и то же значение минимального или максимального УПКС ближайшей группы.

Третий вариант. Установление УПКС по территориальному признаку. В данном случае всем объектам, объединенным общим местоположением, присваивается одно значение УПКС. Это может быть уровень территории – субъект РФ, ценовая зона, муниципальный район, поселение, населенный пункт. Для этой цели используется справочник ОКТМО (Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований), где указывается значение УПКС для соответствующей территории.

Четвертый вариант. Установление УПКС для улучшений застроенных земельных участков (зданий) на основе минимального значения УПКС расположенных в них помещений. Метод применяется, как правило, к многоэтажным многоквартирным жилым домам, расположенным на земельных участках в составе категории «Земли населенных пунктов». Для этого: а) анализируются все объекты, расположенные в здании; б) находится минимальное из всех значение УПКС. Данная величина УПКС применяется к зданию.

Пятый вариант. Метод УПКС для расчета кадастровой стоимости земельных участков под объектами незавершенного строительства. Для каждого объекта из группы объектов незавершенного строительства среди всех рассчитанных ранее объектов аналогичного вида использования производится поиск объекта с минимальной кадастровой стоимостью. Далее объекту присваивается такая минимальная кадастровая стоимость, умноженная на величину коэффициента завершенности. В случае отсутствия такого коэффициента, его значение принимается равным 50%.

Таким образом, только при совпадении реальных, действительных значений атрибутов объекта оценки, кадастровая стоимость которого рассчитывается методом УПКС, с характеристиками объектов, участвующих в расчете, возможно применять метод моделирования на основе УПКС. В противном случае (как показывает, в том числе, и практика) – результат может быть искаженным. Необходимо отметить, что поскольку вероятность вышеуказанного совпадения не является высокой, использование метода УПКС негативно отражается на достоверности результатов расчета кадастровой стоимости и зачастую приводит к необоснованному завышению (или занижению) налоговой базы. Устранение ошибок и пробелов в сведениях ЕГРН будет способствовать повышению качества результатов определения кадастровой стоимости.

Выводы по главе 2

В отношении понятия «кадастровая стоимость» новизна и авторский вклад состоят в раскрытии его экономической сущности; усилении экономической обоснованности кадастровой стоимости как элемента организационно-экономического механизма регулирования земельно-имущественных отношений посредством введения в его определение таких аспектов, как «категория земель», «ценовая зона», «тип населенного пункта». В определении указанного понятия предлагается переместить акценты, уравновесить использование рыночной и территориальной информации, отметив, что определение кадастровой стоимости проводится с использованием

геоинформационного описания территории, государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ГИСОГД) и инфраструктуры пространственных данных (ИПД).

Проведенный анализ принципов и правил установления кадастровой стоимости выявил нарушение законодательно декларируемого принципа единства методологии ее определения. Это проявляется в необоснованной избирательности и детализации правил в отношении отдельных типов объектов оценки; подходов и методов оценки; типов территориальных уровней детализации; этапов определения стоимости; типов информации. Автором предложена групповая иерархия собственных принципов и правил оценки кадастровой стоимости земель населенных пунктов, основанных на принципах: а) внутренней целостности; б) необходимого разнообразия; и вытекающих из них правил: а) иерархичность, преемственность, наследование, устойчивость; б) адекватность, изменяемость, адаптация. Следование правилам обеспечит возможность условного формирования в целях оценки единого объекта, застроенного земельного участка, как «во времени» (периодичность оценки), так и «в пространстве» (соединение земельного участка и его улучшений).

Обосновано введение правила преемственности на всех этапах установления кадастровой стоимости: а) с предыдущим туром государственной кадастровой оценки в части группировки земельных участков; оценочного зонирования; б) с результатами деятельности по исправлению ошибок при определении кадастровой стоимости, назначению ее вновь образованным земельным участкам и их улучшениям. Предложено добавить в Отчет по кадастровой оценке земель населенных пунктов раздел «Сравнительный анализ полученных и предыдущих значений кадастровой стоимости».

Доказано, что целостность системы установления кадастровой стоимости земель населенных пунктов обеспечат: правило наследования атрибутов от «родительского» объекта к связанным с ним «дочерним» объектам (в случае отсутствия атрибутов у «дочерних» объектов); правило соответствия: в границах населенных пунктов, схожих между собой по уровню развития рынка

недвижимости, сопоставимые земельные участки и их улучшения должны иметь сопоставимую стоимость.

На конкретных примерах продемонстрирована роль наличия (отсутствия) данных ЕГРН, оказывающих существенное влияние на точность расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов, особенно для застроенных земельных участков. Предложено пять модификаций применения метода УПКС, основанных на допущениях относительно отсутствующих характеристик земельных участков и их улучшений. Введение в модификации таких обязательных этапов расчета, как сравнение с аналогичным сельским/городским населенным пунктом, сопоставление с типовыми объектами ценовой зоны, позволяет повысить экономическую обоснованность и точность расчета кадастровой стоимости.

ГЛАВА 3 РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1 Земли населенных пунктов в составе земельного фонда Нижегородской области

Нижегородская область расположена в Центральной части России и имеет площадь примерно 76,6 тыс. км² [381]. Согласно Реестру административно-территориальных образований, городских и сельских населенных пунктов Нижегородской области [2] на 1 января 2020 года она включает в себя 52 муниципальных образования: 13 городов областного значения, 39 районов. Административным центром области является город областного значения Нижний Новгород.

Согласно данным, приведенным в [2], по состоянию на 1 января 2020 года в Нижегородской области из городских населенных пунктов имеется: 28 городов (из них: 13 городов областного значения, 15 городов районного значения) и 39 рабочих поселков.

Структура городских населенных пунктов Нижегородской области по статусу приведена на рисунке 11.

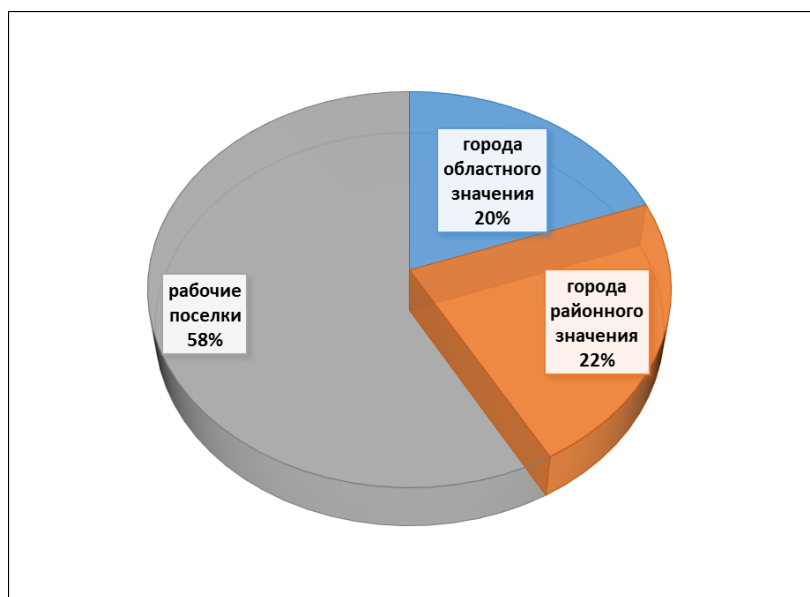


Рисунок 11 – Структура городских населенных пунктов Нижегородской области по статусу (составлено автором)

Карта муниципальных районов и городов областного значения (городских округов) Нижегородской области приведена на рисунке 12. «На карте обозначены центры районов (муниципальных районов), кроме: города Арзамас – одновременно центра Арзамасского района и одноименного муниципального района, центра города областного значения и городского округа город Арзамас; кроме рабочего поселка Сокольское – одновременно центра Сокольского района и городского округа Сокольский» [400].

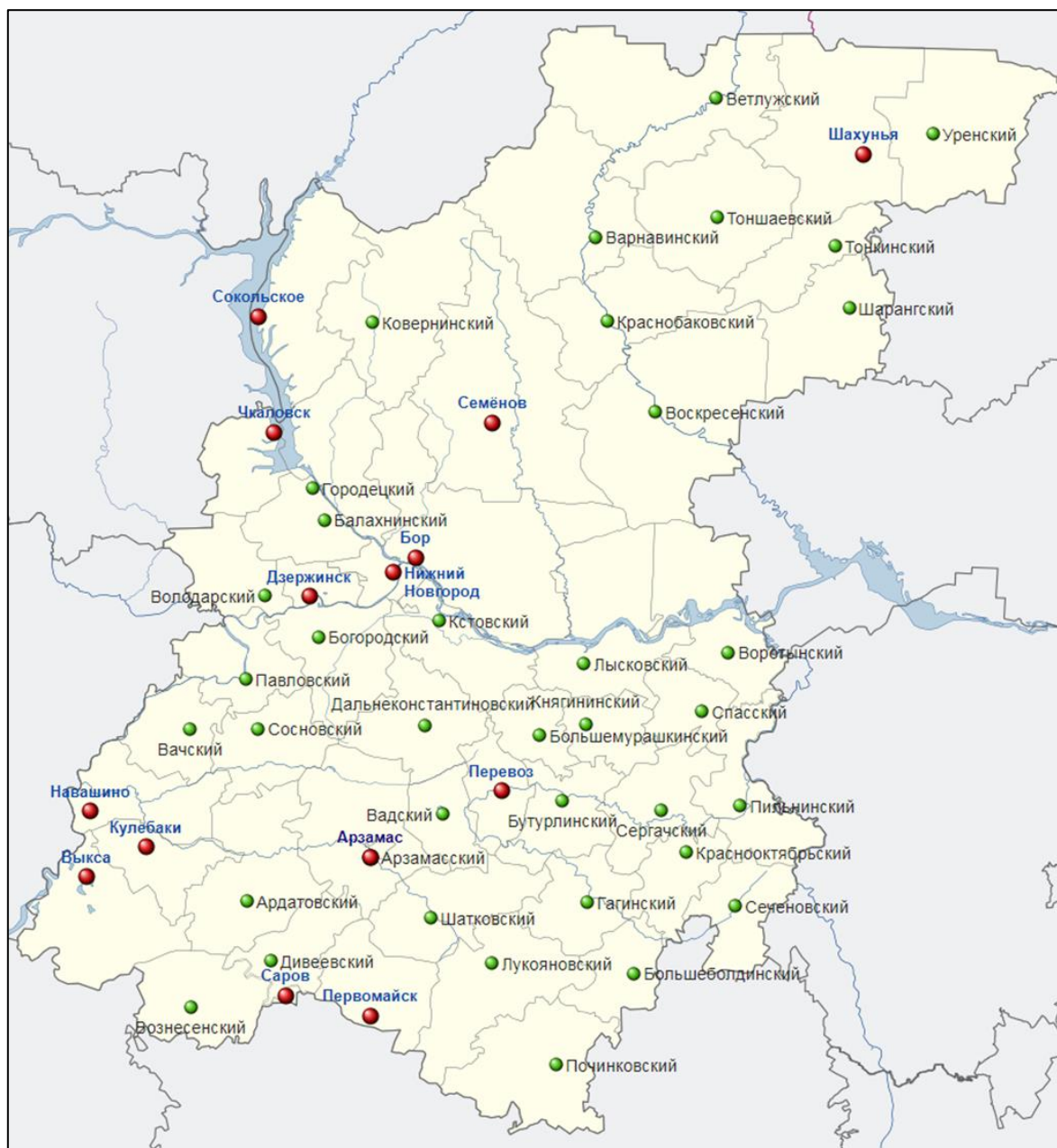


Рисунок 12 – Карта муниципальных районов и городов областного значения (городских округов) Нижегородской области

(источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Административно-территориальное_деление_Нижегородской_области)

По данным государственного мониторинга земель («Сведения о наличии и распределении земель в Российской Федерации на 01.01.2020 г. (в разрезе субъектов Российской Федерации)» [381]) общая площадь земельного фонда Нижегородской области на 1 января 2020 года составила 7662,4 тыс. га.

Распределение земельного фонда Нижегородской области по категориям земель (на 1 января 2020 года) приведено на рисунке 13.

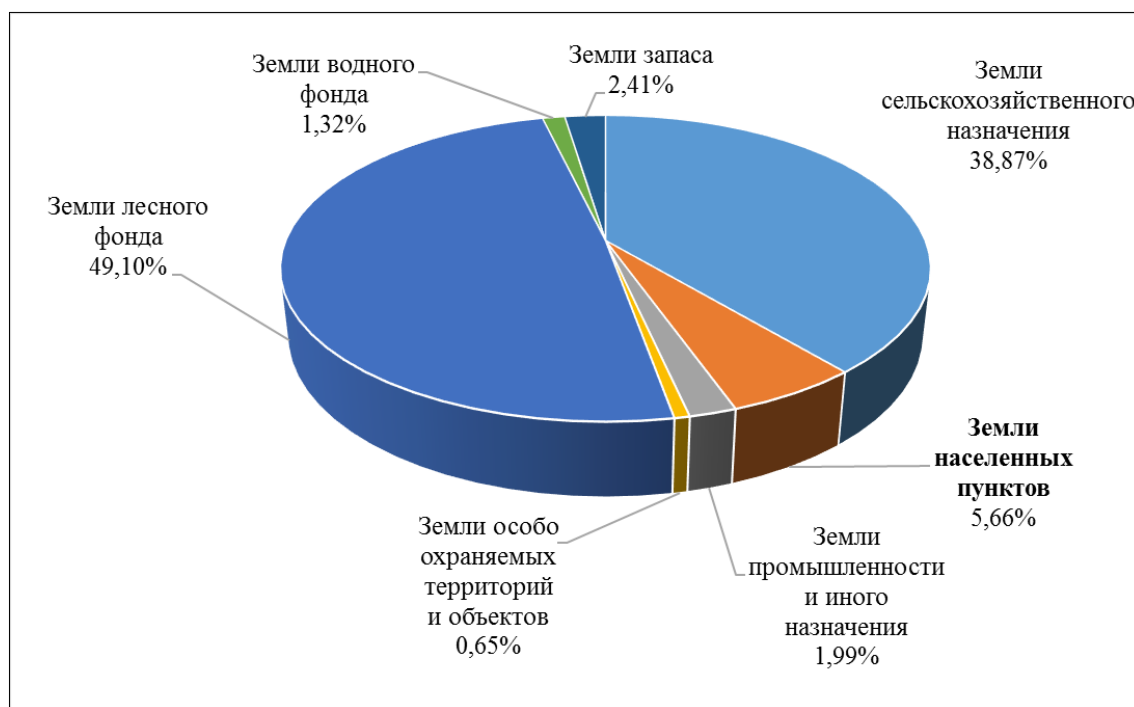


Рисунок 13 – Распределение земельного фонда Нижегородской области по категориям земель (на 1 января 2020 г.) (составлено автором)

Как видно из рисунка 13, земли населенных пунктов занимают 5,66% от площади области, что является незначительной долей. Преобладание таких категорий земель, как земли лесного фонда и земли сельскохозяйственного назначения, связано с тем, что «Нижегородская область расположена в двух природных зонах: тайге (севернее русла Оки и Волги – Левобережье области, а также покрытые хвойными и лиственно-хвойными лесами низменные районы в юго-западной части Правобережья области) и лесостепи (остальная часть Правобережья области)» [371].

Распределение земель населенных пунктов Нижегородской области по типам населенного пункта (на 1 января 2020 года) приведено на рисунке 14.

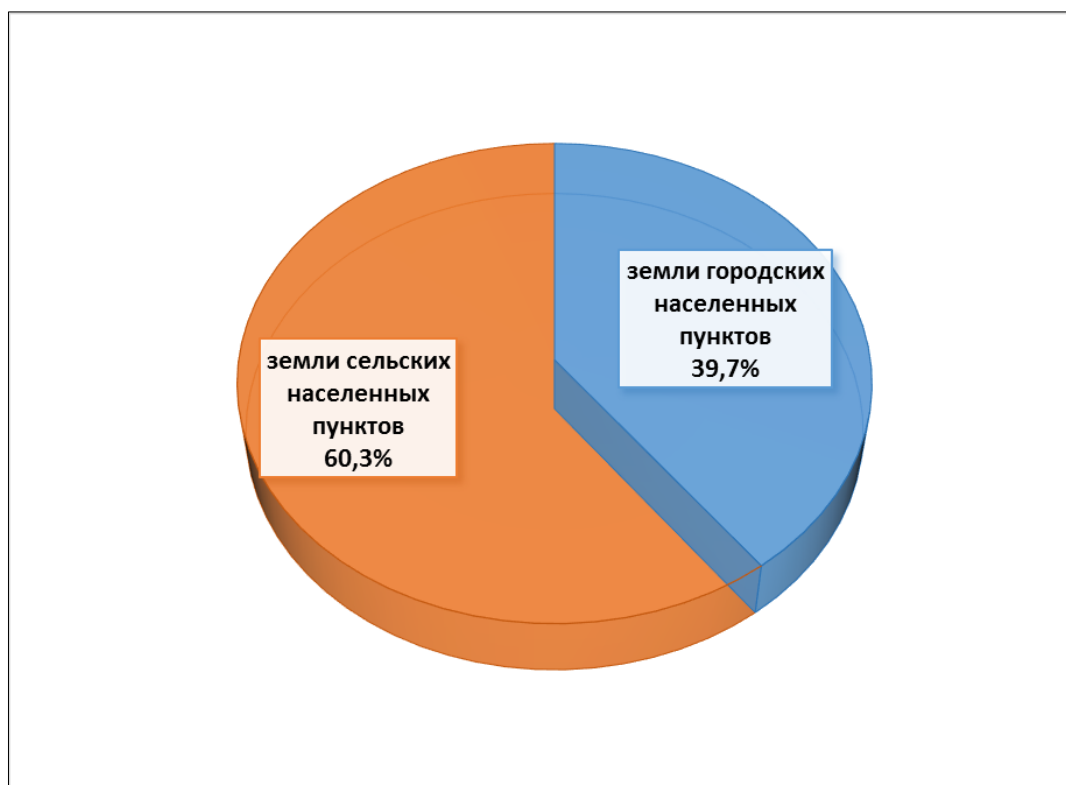


Рисунок 14 – Распределение земель населенных пунктов Нижегородской области по типам населенного пункта (на 1 января 2020 года) (составлено автором)

Площадь земель городских населенных пунктов (городов, рабочих поселков) Нижегородской области составляет на 1 января 2020 года 172,1 тыс. га (39,7%), а площадь земель сельских населенных пунктов – 261,7 тыс. га (60,3%) [371].

Распределение земельного фонда Нижегородской области по формам собственности (на 1 января 2020 года) приведено на рисунке 15.

Как видно из рисунка 15, наибольшая часть земель (69,95%) Нижегородской области находится в государственной и муниципальной собственности. Почти четверть земель (23,41%) принадлежит гражданам на праве собственности. И лишь 6,64% земель находится в собственности юридических лиц.

Распределение земель Нижегородской области, находящихся в государственной и муниципальной собственности, по формам собственности (на 1 января 2020 года) приведено на рисунке 16.

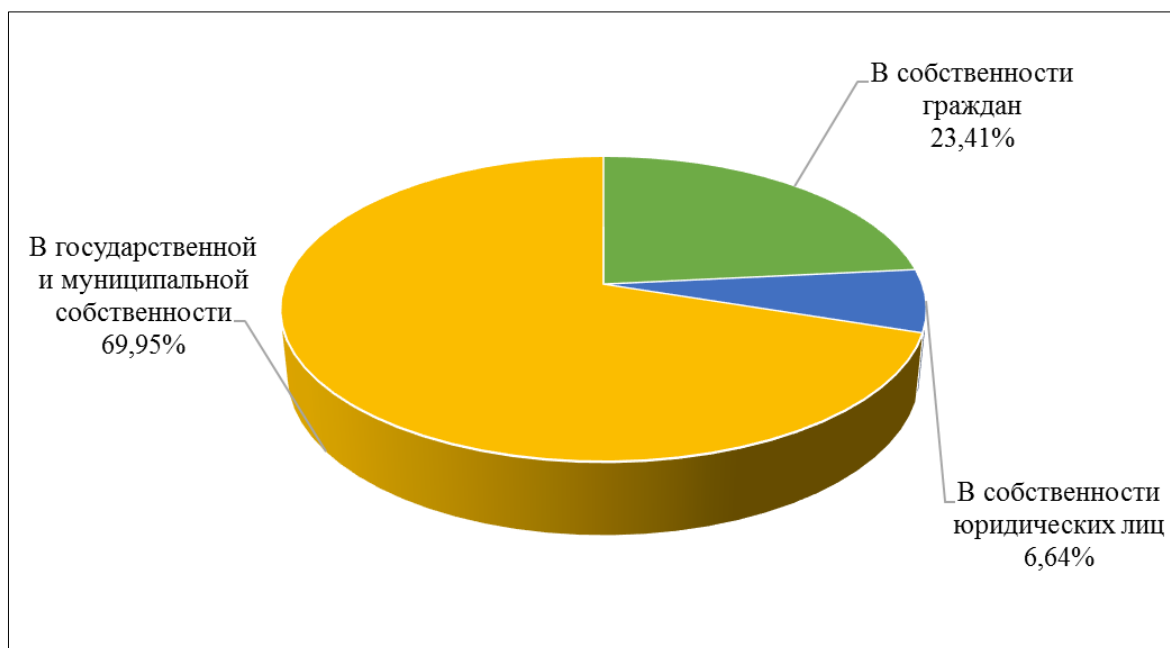


Рисунок 15 – Распределение земельного фонда Нижегородской области по формам собственности (на 1 января 2020 г.) (составлено автором)

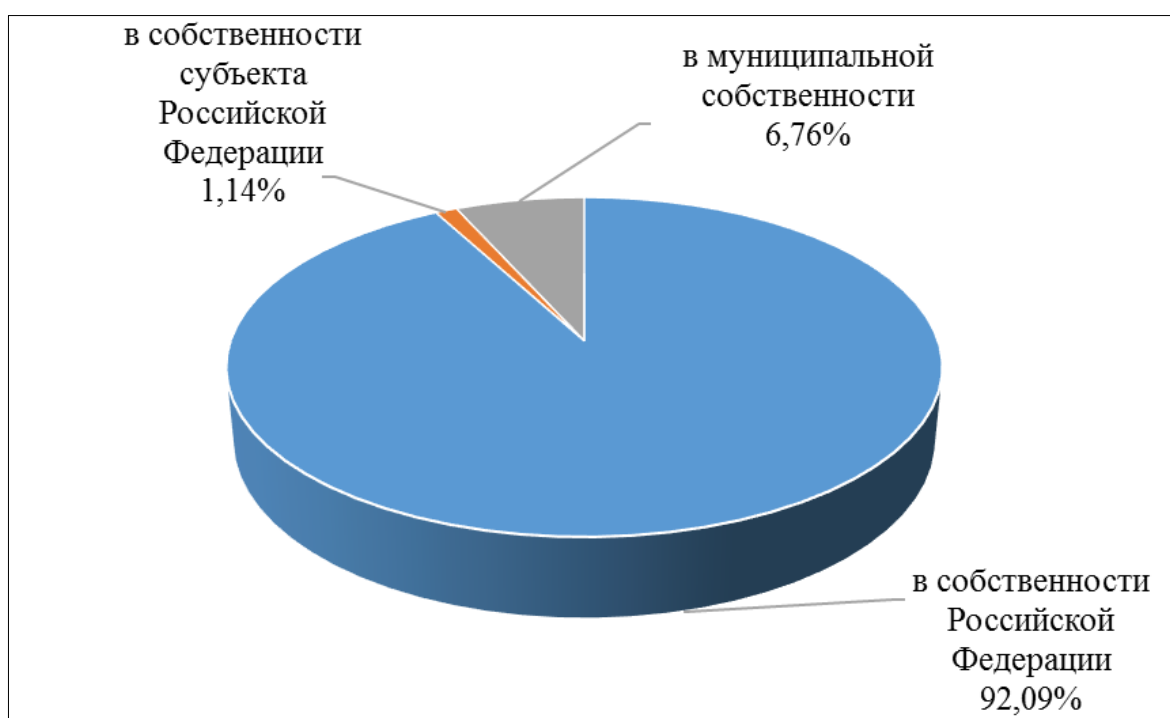


Рисунок 16 – Распределение земель Нижегородской области, находящихся в государственной и муниципальной собственности, по формам собственности (составлено автором)

Как видно из рисунка 16, наибольшая часть земель Нижегородской области, находящихся в государственной и муниципальной собственности, принадлежит на праве собственности Российской Федерации (92,09%).

3.2 Практика группировки земельных участков в процессе проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов

Группировка земельных участков является одной из важных и трудоемких процедур, входящих в состав государственной кадастровой оценки.

Общие правила проведения группировки объектов оценки содержатся в пунктах 9.1., 9.2., 9.2.2. Методических указаний о ГКО № 226. Пунктом 9.1. закреплено, что в основу группировки земельных участков должна быть положена сегментация объектов недвижимости. Однако в пункте 9.2. отмечено ещё и то обстоятельство, что при группировке необходимо учитывать:

- результаты анализа информации о рынке объектов недвижимости;
- модель оценки кадастровой стоимости;
- состав ценообразующих факторов и сведения о их значениях.

Кроме того, в этом же пункте установлено то, что объект оценки может быть отнесен только к одной группе (подгруппе).

Если сопоставить пункты 9.1., 9.2. с пунктом 1.19. Методических указаний о ГКО № 226, в котором приводятся десять последовательных этапов определения кадастровой стоимости и отдельно выделены *этап первичной группировки* (на основе сегментации) и *этап группировки* объектов недвижимости, то можно прийти к выводу, что пункт 9.1. касается лишь первичной группировки объектов недвижимости (по сегментам в соответствии с кодами расчета видов использования – первые два уровня группировки), а пункт 9.2. уже раскрывает некоторые особенности группировки третьего и последующих уровней. Однако Методические указания о ГКО № 226 не содержат в явном виде такого рода пояснений.

В пункте 9.2.2. Методических указаний о ГКО № 226 приводится список сегментов, состоящий из четырнадцати позиций, а именно:

- 1) 1 сегмент «Сельскохозяйственное использование»;
- 2) 2 сегмент «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- 3) 3 сегмент «Общественное использование»;

- 4) 4 сегмент «Предпринимательство»;
- 5) 5 сегмент «Отдых (рекреация)»;
- 6) 6 сегмент «Производственная деятельность»;
- 7) 7 сегмент «Транспорт»;
- 8) 8 сегмент «Обеспечение обороны и безопасности»;
- 9) 9 сегмент «Охраняемые природные территории и благоустройство»;
- 10) 10 сегмент «Использование лесов»;
- 11) 11 сегмент «Водные объекты»;
- 12) 12 сегмент «Специальное, ритуальное использование, запас»;
- 13) 13 сегмент «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка»;
- 14) 14 сегмент «Иное использование».

В состав каждого сегмента входят различные виды использования земельных участков. Их наименование, а также соответствующие им коды расчета видов использования приведены в Приложении №1 к Методическим указаниям о ГКО № 226.

Следует отметить, что первичная группировка земельных участков (объектов оценки) является обязательной при определении кадастровой стоимости и должна проводиться в строгом соответствии с Приложением №1 («Сегментация объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования»), в то время как выбор признаков группировки третьего и последующих уровней – право работников государственных бюджетных учреждений, а обоснование данного выбора – их обязанность.

Кроме списка сегментов, который приведен в пункте 9.2.2. Методических указаний о ГКО № 226, данный пункт содержит правило присвоения кода каждому земельному участку (объекту оценки) при осуществлении группировки.

Структура рассматриваемого кода выглядит согласно пункту 9.2.2. следующим образом:

«AA:BBB.CC...DD, где:

АА:ВВВ - сегмент (первый уровень) и группа (второй уровень) - обязательный к указанию код расчета вида использования для целей Указаний в соответствии с приложением № 1 к Указаниям;

СС - номер подгруппы по порядку третьего уровня;

DD - номер подгруппы по порядку наибольшего уровня».

Необходимо особо выделить то, что в Методических указаниях о ГКО № 226 содержится противоречие между структурой кода, приведенной выше согласно пункту 9.2.2., и таблицей «Сегментация объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования» Приложения №1.

Данное противоречие заключается в следующем. АА:ВВВ в структуре кода – это коды расчета видов использования, которые приведены в Приложении №1. Но в пункте 9.2.2. отмечено также и то, что АА – это сегмент, однако в таблице «Сегментация объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования» Приложения №1 в подавляющее большинство сегментов (в десять из четырнадцати) входят коды расчета, которые начинаются на цифры, не соответствующие номеру сегмента. Например, в состав шестого сегмента «Производственная деятельность» входят коды расчета видов использования, начинающиеся с «01:», «03:», «04:», «05:», «06:», «07:», «08:», «10:», «11:», «12:» (01:087, 03:011, 04:095, 05:040, 06:010, 07:010, 08:010, 10:011, 11:030, 12:001 и другие). Таким образом, вопрос о том, каким образом на практике могут быть реализованы требования о присвоении кода каждому земельному участку (объекту оценки), содержащиеся в Методических указаниях о ГКО № 226, остается открытым.

Рассмотрим практику группировки земельных участков (объектов оценки) в рамках проведения ГКО на примере Нижегородской области.

В 2020 году в Нижегородской области государственная кадастровая оценка была проведена в отношении следующих объектов недвижимости – земельных участков, расположенных на территории Нижегородской области, в составе земель сельскохозяйственного назначения, *земель населенных пунктов*, земель

промышленности и иного специального назначения, земель лесного фонда, земель запаса.

Для анализа практики группировки земельных участков (объектов оценки) в рамках проведения ГКО использованы данные отчета об итогах проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, земель лесного фонда, земель запаса) на территории Нижегородской области по состоянию на 01.01.2020 г. (Отчет № 02-ГКО-52-2020 составлен 29.09.2020) [396].

Перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, по состоянию на 01.01.2020 г., включал в себя 1 645 818 объектов оценки.

Распределение количества земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке (на 01.01.2020 г.) в Нижегородской области, по категориям земель приведено на следующем рисунке (рисунок 17).



Рисунок 17 – Распределение количества земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке (на 01.01.2020 г.) в Нижегородской области, по категориям земель (составлено автором по данным [396])

Как видно из рисунка 17, доля земельных участков категории земель населенных пунктов составляет примерно 81% (1 325 759 объектов оценки) от общего количества земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке. Почти 17% (276 916 объектов оценки) приходится на долю земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения. Земли промышленности и иного специального назначения, земли лесного фонда, земли запаса составляют незначительный процент (2,40%, 0,20%, 0,02% соответственно) в общем количестве земельных участков Нижегородской области, кадастровая стоимость которых была определена по состоянию на 01.01.2020 г. в рамках проведения ГКО.

Распределение количества рассматриваемых земельных участков по муниципальным образованиям приведено на рисунке 18, а распределение площади земельных участков категории земель населенных пунктов Нижегородской области, содержащихся в Перечне объектов оценки (на 01.01.2020 г.), по муниципальным образованиям (МО) приведено на рисунке 19. Часть МО на рисунках 18 и 19 была опущена для краткости, приведены только 10 МО с минимальными и 10 – с максимальными количествами (на рисунке 18) или значениями суммарной площади (на рисунке 19) земельных участков.

Из рисунка 18 видно, что наибольшее количество земельных участков, содержащихся в Перечне объектов оценки, расположено в таких муниципальных образованиях, как: городской округ (далее – ГО) Бор, ГО Нижний Новгород, Кстовский, Богородский, Городецкий районы, а наименьшее количество – в Шарангском, Тоншаевском, Тонкинском, Большеболдинском, Вадском районах.

Если рассматривать отдельно земельные участки категории земель населенных пунктов, то, как видно из рисунка 19, наибольшее значение суммарной площади данных участков, содержащихся в Перечне объектов оценки, приходится на такие муниципальные образования, как: ГО Дзержинск, ГО Нижний Новгород, Богородский район, ГО Бор, Кстовский район, а наименьшее значение – на такие муниципальные образования, как:

Большемурашкинский район, Княгининский район, ГО Навашино, Варнавинский район, ГО Арзамас.

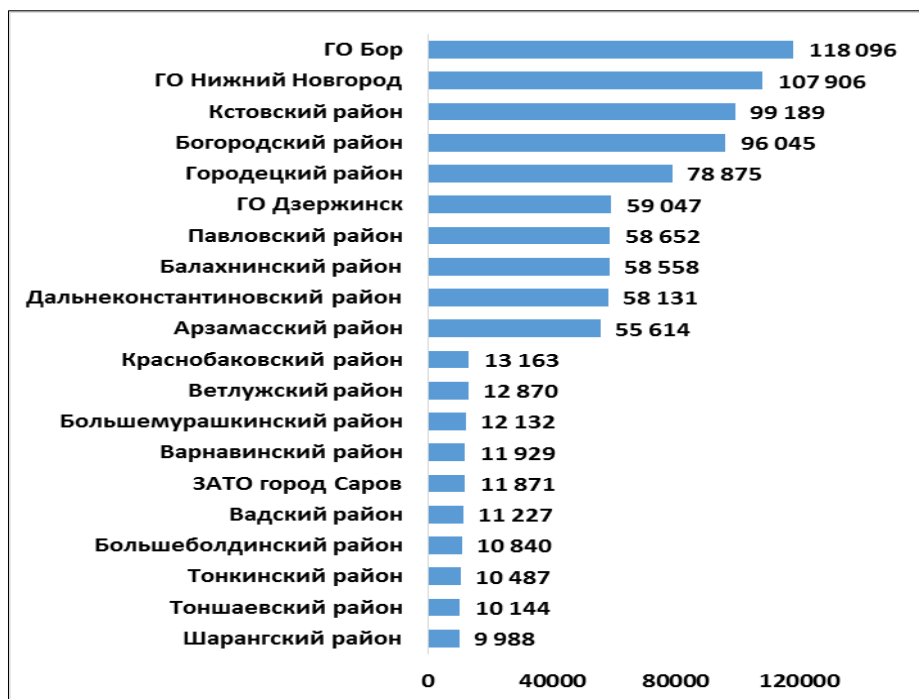


Рисунок 18 – Распределение количества земельных участков, подлежащих ГКО (на 01.01.2020 г.) в Нижегородской области, по муниципальным образованиям (составлено автором по данным [396])



Рисунок 19 – Распределение площади (в гектарах) земельных участков земель населенных пунктов, подлежащих ГКО (на 01.01.2020 г.) в Нижегородской области, по муниципальным образованиям (составлено автором по данным [396])

При осуществлении группировки земельных участков Нижегородской области, содержащихся в Перечне объектов оценки (на 01.01.2020 г.), работниками ГБУ была применена *многоуровневая группировка*. Рассмотрим более подробно процесс и результаты группировки каждого уровня.

Первый уровень группировки. Группировка первого уровня заключалась в отнесении каждого земельного участка (объекта оценки) к одному из четырнадцати сегментов. Распределение количества земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке (на 01.01.2020 г.) в Нижегородской области, по сегментам приведено на рисунке 20.

Как видно из рисунка 20, доля земельных участков 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» составляет примерно 79% (1 298 294 объектов оценки) от общего количества рассматриваемых земельных участков. Почти 8% (130 127 объектов оценки) приходится на долю земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность». Доли земельных участков 7 сегмента «Транспорт», 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование», 4 сегмента «Предпринимательство» составляют примерно 5%, 4% и 1% соответственно в общем количестве земельных участков. На долю земельных участков остальных сегментов (2, 3, 5, 8-12, 14) приходится по отдельности менее 1%.

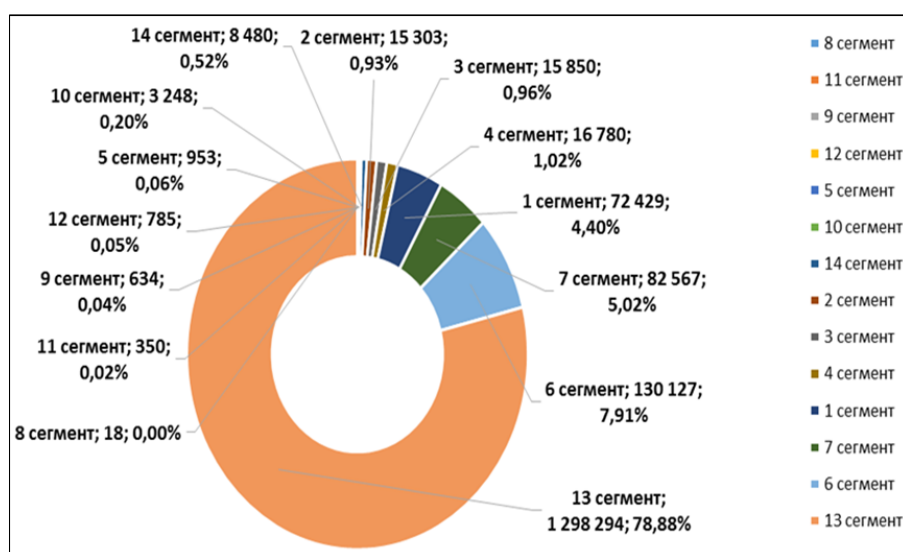


Рисунок 20 – Распределение количества земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке (на 01.01.2020 г.) в Нижегородской области, по сегментам (составлено автором по данным [396])

Второй уровень группировки. Группировка второго уровня состояла в отнесении каждого земельного участка (объекта оценки) к одному из 252-х кодов расчета видов использования в соответствии с Приложением №1 к Методическим указаниям о ГКО № 226 («Сегментация объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования»). При осуществлении группировки первого и второго уровней работники ГБУ следовали требованиям пункта 1.2. Методических указаний о ГКО № 226, а именно: основывались на информации о видах разрешенного использования земельных участков, которая содержалась в ЕГРН; либо в случае, если в ГБУ была подана декларация о характеристиках земельного участка, использовали данные из нее о фактическом использовании, соответствующем виду разрешенного использования. Однако, следует отметить, что согласно указанному выше пункту информация о фактическом использовании, содержащаяся в декларации, должна быть подтверждена.

Пунктом 3.2. Методических указаний о ГКО № 226 закреплено право бюджетного учреждения направить сведения о фактическом использовании земельных участков «...в уполномоченный орган и в органы местного самоуправления, уполномоченные на утверждение правил землепользования и застройки (внесение изменений в них), для согласования» [396].

По результатам группировки второго уровня все земельные участки, которые содержались в Перечне объектов оценки, были отнесены к 220 группам.

Проиллюстрируем итоги группировки земельных участков второго уровня на примере 4 сегмента «Предпринимательство» (таблица 10). Как видно из таблицы 10, наибольшее количество земельных участков 4 сегмента отнесено к коду расчета вида использования 04:040 («Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м») (11 037 объектов или 66% от общего количества объектов оценки 4 сегмента). На втором месте находятся земельные участки кода расчета вида использования 04:000 («Предпринимательство») (2 430 объектов).

Таблица 10 – Итоги группировки земельных участков по кодам расчета видов использования на примере 4 сегмента*

Код расчета вида использования	Наименование вида использования	Количество объектов
4 СЕГМЕНТ «Предпринимательство»		
04:000	Предпринимательство	2 430
01:183	Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение административных, бытовых и хозяйственно-бытовых зданий и сооружений, объектов общественного питания	49
02:017	Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома на территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки	1
02:053	Среднеэтажная жилая застройка. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	0
02:063	Многоэтажная жилая застройка. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	2
03:063	Культурное развитие. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения в них кинотеатров и кинозалов	26
03:064	Культурное развитие. Устройство площадок для празднеств и гуляний	0
04:010	Деловое управление. Здания, сооружения, помещения, используемые с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	1 235
04:020	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Здания, сооружения, помещения, общей площадью свыше 5 000 кв.м. с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг. Включает коды расчета вида использования 04.050 - 04.096	428
04:030	Рынки. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м.	162
04:040	Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м.	11 037
04:050	Банковская и страховая деятельность. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	153

Окончание таблицы 10

Код расчета вида использования	Наименование вида использования	Количество объектов
04:060	Общественное питание. Здания, сооружения, помещения, используемые в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	1 166
04:080	Развлечения. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов	9
04:081	Развлечения. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения аквапарков	0
04:082	Развлечения. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок, за исключением площадок игорных зон	12
04:083	Развлечения. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения ипподромов	1
04:084	Развлечения. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для размещения в игорных зонах игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, включая размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон, в случае расположения этих объектов на одном земельном участке	6
04:096	Объекты придорожного сервиса. Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса	52
04:100	Выставочно-ярмарочная деятельность. Размещение ОКС, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	8
05:013	Спорт. Здания, сооружения, помещения, используемые для водных видов спорта (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	0
05:050	Поля для гольфа или конных прогулок. Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и создание вспомогательных сооружений	3
08:021	Охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение зданий для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации, размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	0

*Составлено автором по данным [396]

В тексте Отчета [396] одним из допущений, касающихся группировки объектов оценки, является допущение, которое относится к кодам расчета видов использования типа XX:000. Приведем его полностью: «К коду расчета XX:000 были отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых позволяет определить сегмент в целом, но не позволяет определить конкретное использование для отнесения к кодам расчета, предусмотренным Методическими указаниями. Например, земельные участки с видом разрешенного использования «для производственной деятельности» были отнесены к коду расчета 06:000. В данный код были отнесены земельные участки, вид разрешенного использования которых связан с производственной деятельностью, но не позволяет определить конкретное использование для отнесения к кодам расчета, предусмотренным Методическими указаниями» [396]. Дополним данное допущение ещё некоторыми примерами. Так, например, к коду расчета 04:000 были отнесены земельные участки с такими видами разрешенного использования, как: «для торговой деятельности», «для торговли», «для эксплуатации торговой точки», «для предпринимательской деятельности» и т.п. К коду расчета 03:000 были отнесены земельные участки с такими видами разрешенного использования, как: «общественно-деловые цели», «для общественных нужд», «в целях административной деятельности», «для обслуживания населения» и т.п.

Как показал анализ (таблица 11), проведенный по данным, содержащимся в Отчете [396], к кодам расчета типа XX:000 в ряде сегментов (таких, как 3-6, 8, 9, 11) было отнесено достаточно большое количество земельных участков.

Таблица 11 – Анализ количества земельных участков, отнесенных к кодам расчета видов использования типа XX:000, к общему количеству земельных участков в каждом сегменте*

Код расчета вида использования	Наименование вида использования	Количество объектов (в скобках – доля в процентах)
01:000	Сельскохозяйственное использование	3 695 (5,10%)
02:000	Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)	400 (2,62%)

Окончание таблицы 11

Код расчета вида использования	Наименование вида использования	Количество объектов (в скобках – доля в процентах)
03:000	Общественное использование	2 284 (14,41%)
04:000	Предпринимательство	2 430 (14,48%)
05:000	Отдых (рекреация)	108 (11,27%)
06:000	Производственная деятельность	13 669 (10,5%)
07:000	Транспорт	501 (0,61%)
08:000	Обеспечение обороны и безопасности	16 (88,89%)
09:000	Охраняемые природные территории и благоустройство	137 (21,57%)
10:000	Использование лесов	124 (3,82%)
11:000	Водные объекты	97 (27,71%)
12:000	Специальное, ритуальное использование, запас	34 (4,35%)
13:000	Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка	2 293 (0,18%)

**Составлено автором по данным [396]*

Достаточно существенной недоработкой действующих Методических указаний о ГКО № 226 является избыточная дробность сегментов на коды расчета видов использования, что увеличивает трудоемкость проведения группировки объектов оценки. Обоснование нерациональности такой излишней дробности приведем на примере земельных участков Нижегородской области 4 сегмента, содержащихся в Перечне объектов оценки (на 01.01.2020 г.). Согласно данным, приведенным в Отчете [396], кадастровая стоимость земельных участков таких кодов расчета видов использования, как 04:000, 04:010, 04:020, 04:030, 04:040, 04:050, 04:060, 04:080, 04:081, 04:082, 04:083, 04:084, была определена методом типового (эталонного) объекта недвижимости. Следует отметить, что для земельных участков указанных кодов расчета видов использования поправки на вид разрешенного использования в рамках Отчета [396] не вводились ввиду нецелесообразности, поскольку данные земельные участки можно в принципе объединить в единую подгруппу и назвать ее, например, как «Земельные участки офисно-торгового, коммерческого назначения». К тому же, как показал анализ количества земельных участков, отнесенных к кодам расчета видов использования типа XX:000, к общему количеству земельных участков в каждом сегменте, к подгруппе (коду расчета) 04:000, которая как раз и является по сути единой подгруппой «Земельные

участки офисно-торгового, коммерческого назначения», было отнесено достаточно большое количество земельных участков. Кроме того, в объявлениях о продаже земельных участков, которые используются в качестве объектов-аналогов для расчета кадастровой стоимости земельных участков рассматриваемых кодов расчета, как правило, указывается лишь о том, что предлагаемые к продаже объекты являются земельными участками коммерческого, торгового, офисно-торгового назначения и т.п. Другими словами, не представляется возможным установить конкретное использование объектов-аналогов для отнесения их к кодам расчета видов использования, которые предусмотрены Методическими указаниями о ГКО № 226. Таким образом, приведенные рассуждения доказывают отсутствие необходимости в таком большом количестве кодов расчета видов использования для определения КСЗУ.

В процессе группировки земельных участков (объектов оценки) первого и второго уровней значительные трудности, вероятнее всего, возникали у работников ГБУ при определении кодов расчета видов использования для таких земельных участков, по которым информация о видах разрешенного использования, указанная в Перечне объектов оценки (на 01.01.2020 г.), носила противоречивый, неполный, неоднозначный характер. Представляется целесообразным привести примеры подобной информации (таблица 12).

Таблица 12 – Примеры противоречивой, неполной информации, содержащейся в Перечне объектов оценки (на 01.01.2020 г.) Нижегородской области*

№ п/п	Вид использования по документам	Вид использования по справочнику (классификатору)
1	-	
2	для ведения личного подсобного хозяйства	для объектов общественно-делового значения
3	для производственных целей (торговли); для ведения личного подсобного хозяйства	для объектов общественно-делового значения

Окончание таблицы 12

№ п/п	Вид использования по документам	Вид использования по справочнику (классификатору)
4	для эксплуатации нежилого здания	для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
5	для эксплуатации нежилого здания	для иных видов жилой застройки
7	под магазин «Продукты»	для индивидуальной жилой застройки
8	под нежилым зданием кафе	для индивидуальной жилой застройки
9	для размещения мини-маркета	для общего пользования (уличная сеть)
10	занимаемый временным торговым павильоном	для дачного строительства
11	для производственной деятельности	для размещения объектов торговли
12	для эксплуатации нежилого здания- магазина	для многоквартирной застройки
13	под зданием	для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
14	для эксплуатации производственного здания	для объектов жилой застройки
15	-	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов

*Составлено автором по данным [396]

В тексте Отчета [396] содержится следующее допущение, касающееся группировки объектов оценки, по которым информация о видах разрешенного использования, указанная в Перечне объектов оценки, носила противоречивый, неполный, неоднозначный характер: «...в целях установления фактического использования, не противоречащего разрешенному использованию, применялись дополнительные источники информации... Например, при отсутствии информации о виде разрешенного использования земельного участка для присвоения кода использовалась информация о наименовании и назначении объекта недвижимости, расположенного на данном земельном участке ...».

Кроме того, в тексте Отчета [396] указано также о том, что в целях группировки земельных участков анализировались такие атрибуты объектов оценки, как: местоположение и окружение, адрес, неформализованное описание. А в том случае, если в Перечне объектов оценки содержалась противоречивая

информация, работники ГБУ использовали следующие источники: «...публичная кадастровая карта (<http://rosreestr.ru/Portal>), картографический материал, предоставленный администрациями муниципальных образований/городских округов, интернет источники (Яндекс карты <http://yandex.ru>, 2ГИС) и др.» [396].

Третий уровень группировки. Группировка третьего уровня заключалась в отнесении каждого земельного участка (объекта оценки) к одной из двух подгрупп:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить (уровень детализации до населенного пункта);
- объекты, точное местоположение которых невозможно установить (уровень детализации до муниципального образования).

Четвертый уровень группировки. Для осуществления группировки четвертого уровня анализировалось социально-экономическое развитие населенных пунктов, в которых расположены земельные участки.

При группировке четвертого уровня количество подгрупп зависело от сегмента. Так, например, в рамках второго сегмента были выделены подгруппы:

- Нагорная часть г. Нижнего Новгорода (Нижегородский, Советский, Приокский районы);
- Заречная часть г. Нижнего Новгорода (Автозаводский, Ленинский, Сормовский, Канавинский, Московский районы);
- Крупные городские населенные пункты (г. Дзержинск, г. Кстово, г. Бор, г. Саров, г. Арзамас);
- Прочие городские населенные пункты;
- Сельские населенные пункты.

В рамках же, например, пятого сегмента, все земельные участки были разделены на такие подгруппы, как:

- г. Нижний Новгород;

– Населенные пункты с высоким уровнем социально-экономического развития/с развитой промышленностью (г. Дзержинск, г. Кстово, г. Бор, г. Арзамас);

– Населенные пункты с высоким уровнем социально-экономического развития/с развитой промышленностью, но ниже, чем в ранее представленной подгруппе (г. Саров, г. Выкса, г. Балахна, г. Павлово, г. Заволжье, г. Богородск, г. Городец);

– Прочие города и поселки городского типа муниципальных образований Нижегородской области с развитой промышленностью (города и пгт. Павловского, Балахнинского, Городецкого, Арзамасского районов, ГО Выкса, ГО Дзержинск);

– Населенные пункты/Райцентры со средним уровнем социально-экономического развития, с численностью населения 30-50 тыс.чел. (города: Кулебаки, Шахунья, Семенов);

– Населенные пункты/Райцентры со средним уровнем социально-экономического развития, с численностью населения 10-30 тыс.чел. (города: Лысково, Сергач, Чкаловск, Первомайск, Навашино, Лукоянов, Урень);

– Прочие городские населенные пункты (с численностью населения менее 10 тыс.чел.);

– Сельские населенные пункты/Территория Нижегородской области.

Пятый уровень группировки. Группировка пятого уровня состояла в отнесении каждого земельного участка (объекта оценки) к подгруппам:

1) с полной и непротиворечивой информацией о ценообразующих факторах;

2) с неполной или противоречивой информацией о ценообразующих факторах.

Проиллюстрируем итоги группировки земельных участков на примере 13 сегмента «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (рисунок 21). Данный сегмент выбран в качестве примера в произвольном порядке.

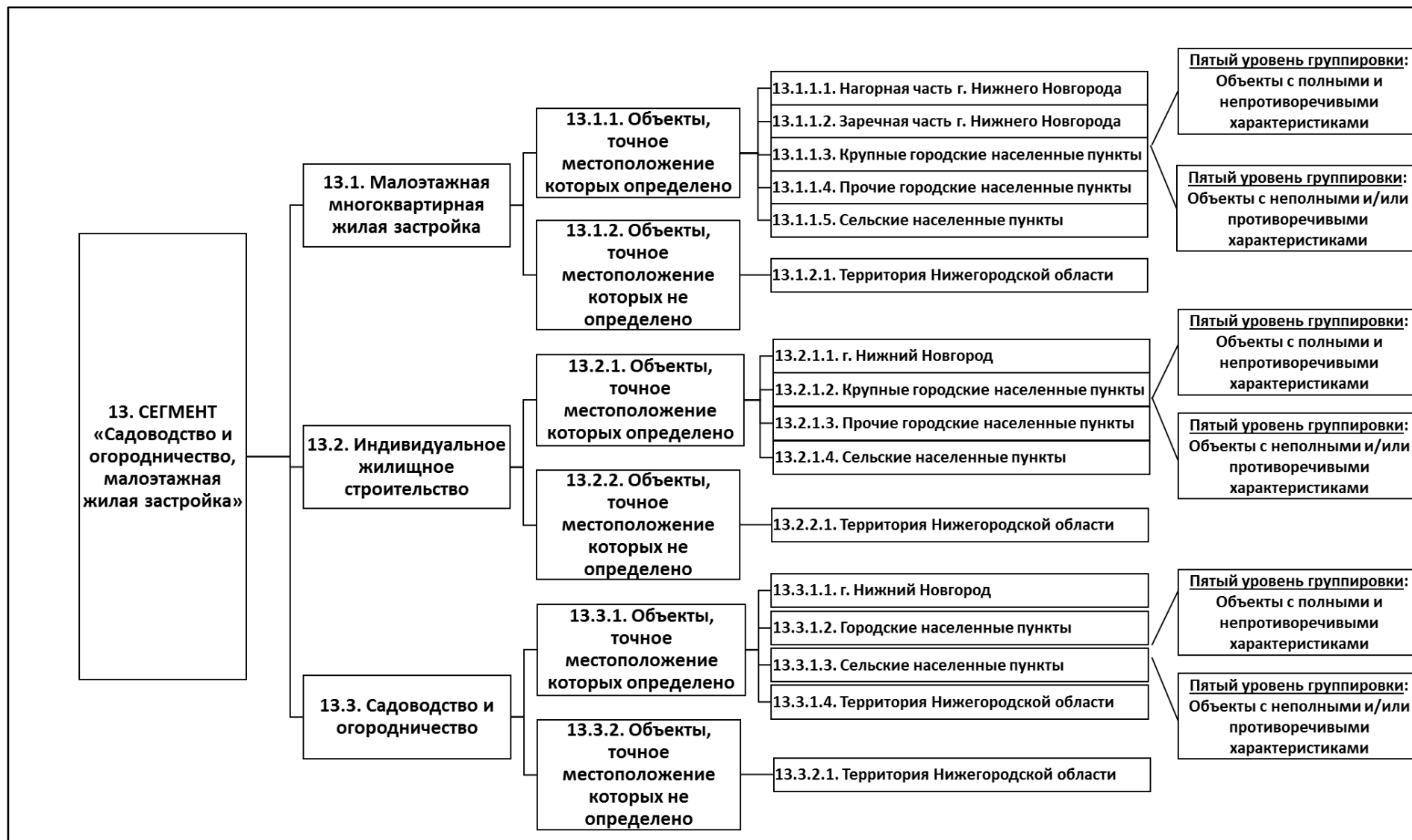


Рисунок 21 – Итоги группировки земельных участков (объектов оценки) на примере 13 сегмента (составлено автором по данным [396])

3.3 Применение результатов расчета кадастровой стоимости застроенных земельных участков торгового и офисного назначения в налогообложении недвижимого имущества

В 2014-2020 гг. на территории Нижегородской области проводились работы по формированию перечня отдельных объектов недвижимого имущества, в соответствии с требованиями Федерального Закона №307-ФЗ от 02 ноября 2013 года «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» [12].

Основным источником информации для формирования перечня являлись сведения ЕГРН об объектах капитального строительства и земельных участках, расположенных в населенных пунктах Нижегородской области. Количество объектов, переданных в работу, приведено в таблице 13.

Таблица 13 – Количество объектов, переданных в работу по формированию перечня отдельных объектов недвижимого имущества*

Дата выгрузки Перечней	Количество выгруженных ЗУ	Количество выгруженных ОКС	Здания	Помещения	ОНС	Итоговый Перечень
01.05.2014	1 234 181	2 242 298	764 081	1 420 338	4 699	19 307
01.02.2015	1 222 691	2 065 426	807 887	1 257 539	не выгружали	35 472
01.02.2016	1 256 493	2 122 360	833 146	1 289 214	не выгружали	32 072
01.02.2017	1 277 386	2 172 640	859 624	1 313 016	не выгружали	38 308
15.03.2018	1 298 656	2 090 557	873 738	1 216 819	не выгружали	44 368
31.12.2019	1 645 689	2 344 864	881 796	1 463 068	не выгружали	46 637

**Составлено автором*

Работы по формированию перечней потенциальных объектов налогообложения проводились по следующим направлениям:

– Формирование перечня земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, предназначенных для размещения офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения и предназначенных для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

– Формирование перечня земельных участков, переданных в аренду для размещения офисных зданий делового, административного и коммерческого

назначения и предназначенных для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

– Формирование перечня объектов капитального строительства, сведения о которых имеются в ЕГРН (зданий и помещений нежилого назначения), предназначенных для размещения офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения и предназначенных для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

– Формирование перечня объектов капитального строительства, фактически используемых для размещения офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения и для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.

– Формирование итогового перечня объектов недвижимого имущества.

– Составление итоговых сравнительных перечней предыдущего года, определенного Приказом Министерства инвестиций, земельных и имущественных отношений Нижегородской области, и года формирования перечня, содержащих информацию об объектах недвижимого имущества:

- исключенных из перечня;
- включенных в перечень.

Этапы работ по формированию перечня отдельных объектов недвижимого имущества.

1. В соответствии с Техническим заданием формировался перечень земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, предназначенных для размещения офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения, а также предназначенных для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания. Формирование указанного перечня проводилось путем анализа вида разрешенного использования, содержащегося в ЕГРН.

Из полного перечня земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, был сформирован перечень земельных участков, один из видов

разрешенного использования которых соответствует требованиям статьи 378.2 второй части Налогового кодекса РФ.

2. Формировался перечень объектов капитального строительства (нежилого назначения), сведения о которых имеются в ЕГРН, с указанием кадастровых номеров земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и земельных участков, предназначенных для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

На этом этапе анализировались здания (поле «Вид объекта недвижимости»), у которых в поле «Наименование» проставлены значения, позволяющие отнести их в перечень. В отдельных случаях в поле «Наименование» информация отсутствует, поэтому анализировалось поле «Неформализованное описание», в котором, кроме адресных ориентиров, иногда содержится информация о наименовании объекта.

Далее были проанализированы сведения из открытых источников о фактическом использовании зданий и помещений и собственниках этих объектов. На основании этой информации был сформирован перечень зданий и помещений, которые фактически используются под торговые и офисные центры. Анализ проводился на основе адресных характеристик объектов учета. В соответствии с пп. 2 пунктов 3 и 4 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ фактическим использованием здания в целях делового, административного или коммерческого назначения признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры; фактическим использованием здания в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения указанных объектов.

Данные следующих открытых источников были приняты во внимание для определения фактического использования:

- Публичная кадастровая карта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>;

- 2ГИС-электронные карты-справочники –

http://2gis.ru/n_novgorod/zoom/11;

- GOOGLE MAPS – <https://www.google.ru/maps/>;
- Яндекс Карты – электронные карты <https://yandex.ru/maps>;
- Сайт seplace.ru – справочник по городам, адресам и почтовым индексам;
- Сайт Федеральной налоговой службы – <https://egrul.nalog.ru/>;
- Сайт Руспрофайл – информация о юридических лицах и

индивидуальных предпринимателях <https://www.rusprofile.ru/>.

Кроме открытых источников, были использованы следующие сведения:

– сведения, предоставленные муниципальными образованиями Нижегородской области об объектах, фактически используемых в соответствии со ст. 378.2 НК РФ;

– сведения единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства о субъектах, ведущих деятельность на территории Нижегородской области;

– сведения Министерства промышленности, торговли и предпринимательства Нижегородской области о выданных лицензиях на реализацию алкогольной продукции.

3. В соответствии с Техническим заданием исполнитель работ осуществлял сравнение перечня объектов недвижимого имущества, сформированного на прошлый год и год формирования перечня.

Основные причины исключения объектов из перечня:

- недостаточность сведений ЕГРН и открытых источников;
- изменение сведений ЕГРН;
- исключение объектов из перечня по решению суда и комиссии;
- уточнение сведений о фактическом использовании.

Количество объектов, исключенных из перечня по решениям суда и комиссии, приведено в следующей таблице (таблица 14).

В ходе проведения работ возникли проблемы при выполнении отдельных требований ст.378.2 НК РФ, которые приведены в таблице 15.

Таблица 14 – Количество объектов, исключенных из перечня по решениям суда и комиссии*

Год включения в Перечень	Исключены по решению комиссии	Исключены по решению суда
2016		239
2017	819	1
2018	948	293
2019	487	371
2020	55	40

**Составлено автором*

В настоящее время в ЕГРН нет сведений, позволяющих однозначно сопоставить объект капитального строительства с земельным участком, на котором он расположен, так как сопоставление можно провести только по двум полям: «Произвольное описание адреса» для земельного участка и «Неформализованное описание» для объекта капитального строительства, однако эти поля часто содержат описание только до уровня улицы. Кроме этого, по одному адресу может быть зарегистрировано несколько земельных участков и несколько объектов капитального строительства, что не позволяет однозначно определить, на каком земельном участке расположен объект капитального строительства. При выполнении этапа работ, предполагающего формирование объектов капитального строительства, фактически используемых под торговые и офисные здания, были выявлены несоответствия наименования объектов капитального строительства и разрешенного вида использования земельных участков фактическому использованию объектов коммерческого назначения. В таблице 16 приведены примеры таких несоответствий.

Подводя итоги на данном этапе исследования, отметим установленные факты расположения объектов капитального строительства торгового и офисного назначения на земельных участках, предназначенных для иного использования: индивидуального жилищного строительства, садоводства и огородничества, размещения промышленных объектов. Неточные и неполные данные о характеристиках земельных участков и неразрывно связанных с ними объектов недвижимости исключают возможность их отнесения к верным видам разрешенного использования и группам.

Таблица 15 – Проблемы, возникшие при выполнении отдельных требований ст.378.2 НК РФ*

Объекты налогообложения	Ст. 378.2 НК РФ	Проблемы/Вопросы
- здание (строение, сооружение) <u>расположено на земельном участке</u>, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение офисных зданий делового, административного и коммерческого назначения; - здание (строение, сооружение) <u>расположено на земельном участке</u>, один из видов разрешенного использования которого предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания.	пп.1 пунктов 3 и 4 ст. 378.2 НК РФ	В ЕГРН не содержится сведений о земельном участке, на котором расположен объект капитального строительства. Адресные характеристики не позволяют однозначно сопоставить земельный участок с объектом капитального строительства по следующим причинам: - в ЕГРН отсутствуют адресные характеристики, местоположение объекта не определено; - по одному адресу находится несколько объектов налогообложения (например, на одном земельном участке несколько объектов капитального строительства)
- <u>фактическим использованием здания</u> (строения, сооружения) в целях делового, административного или коммерческого назначения признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки); - <u>фактическим использованием здания</u> (строения, сооружения) в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания признается использование не менее 20 процентов его общей площади для размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.	пп.2 пунктов 3 и 4 ст. 378.2 НК РФ	На основании каких сведений устанавливать фактическое использование?

Окончание таблицы 15

Объекты налогообложения	Ст. 378.2 НК РФ	Проблемы/Вопросы
- нежилые помещения, назначение которых в соответствии с <u>кадастровыми паспортами объектов</u> или документами технического учета (инвентаризации) объектов предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые <u>фактически используются</u> для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.	пп.2 пункта 1 ст. 378.2 НК РФ	По сведениям, имеющимся в ЕГРН, нежилое помещение нельзя отнести к объектам формируемого перечня, так как в поле «Наименование» отсутствует информация или указано наименование «Помещение». На основании каких сведений устанавливать фактическое использование?
- здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях делового, административного или коммерческого назначения, если назначение помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) <u>в соответствии с кадастровыми паспортами соответствующих объектов или документами технического учета</u> (инвентаризации) таких объектов предусматривает размещение офисов и сопутствующей офисной инфраструктуры (включая централизованные приемные помещения, комнаты для проведения встреч, офисное оборудование, парковки); - здание (строение, сооружение) признается предназначенным для использования в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, если назначение помещений общей площадью не менее 20 процентов общей площади этого здания (строения, сооружения) <u>в соответствии с кадастровыми паспортами соответствующих объектов или документами технического учета (инвентаризации)</u> таких объектов предусматривает размещение торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания.	пп.2 пунктов 3 и 4 ст. 378.2 НК РФ	Невозможно однозначно отнести объект капитального строительства к объектам налогообложения, используя сведения ЕГРН, так как в поле «Наименование» информация отсутствует, или есть информация, не позволяющая идентифицировать объект налогообложения (например, «Здание», «Нежилое здание»)

*Составлено автором

Таблица 16 – Примеры несоответствий наименования объектов капитального строительства и разрешенного вида использования земельных участков фактическому использованию объектов коммерческого назначения*

Сведения 2ГИС	Адрес	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Наименование по перечню	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенный вид использования по документам
Победа, бизнес-центр	Нижний Новгород, 50 лет Победы, 18	52:18:0020031:55	нежилое строение	52:18:0020031:25	Под здание Дворца культуры "Победа"
Административное здание	Нижний Новгород, Бекетова, 13б	нет данных	нет данных	нет данных	Под производство
Портал, бизнес-центр	Нижний Новгород, Бекетова, 13в	нет данных	нет данных	нет данных	Под производство
Административное здание	Нижний Новгород, Бекетова, 13ж	нет данных	нет данных	нет данных	Под производство
Административное здание	Нижний Новгород, Бекетова, 13и	нет данных	нет данных	нет данных	Под производство
Форум, бизнес-центр	Нижний Новгород, Бекетова, 13л	нет данных	нет данных	нет данных	Под производство
Административное здание	Нижний Новгород, Бекетова, 13м	нет данных	нет данных	нет данных	Под производство
Элемент, бизнес-центр	Нижний Новгород, Бекетова, 13п	нет данных	нет данных	нет данных	Под производство
Белинского-61, торговый центр, ООО Старт	Нижний Новгород, Белинского, 61	52:18:0070019:17	Торговый центр	52:18:0070019:10	Под производственный корпус
Бизнес-центр на Панина, ОАО Верхневолгоэлектромонтаж-НН	Нижний Новгород, Бориса Панина, 3	52:18:0070076:437	Административное здание	52:18:0070076:32	Под комплекс административно-производственных зданий
Бизнес-центр на Гагарина, ООО Волга-инвест	Нижний Новгород, Гагарина проспект, 176а	нет данных	нет данных	52:18:0080163:4	под производственный корпус
Орион, бизнес-центр	Нижний Новгород, Гаражная, 9	52:18:0070077:39	Коммерческий центр	52:18:0070077:5	Под производственную базу
Нижегородские автомобили, торговая компания	Нижний Новгород, Героя Поющева, 22/1	нет данных	нет данных	52:18:0040211:3	Под существующую складскую базу площадью 0,92 га и существующее административное здание площадью 0,0835 га
Торговый городок, торговый центр	Нижний Новгород, Даля, 34	нет данных	нет данных	52:18:0030069:5	Для индивидуальной жилой застройки
Высоково, техно-коммерческий центр	Нижний Новгород, Деловая, 1	нет данных	нет данных	52:18:0060206:18	Под производственную базу
О КЕЙ	Нижний Новгород, Деревообделочная, д.2	нет данных	нет данных	52:18:0050009:9	Под объекты производственного назначения с прилегающей территорией
Бизнес-Центр на Должанской, ООО Нижегородская реклама	Нижний Новгород, Должанская, 37	нет данных	нет данных	52:18:0030038:17	под административно-складскую базу

Окончание таблицы 16

Сведения 2ГИС	Адрес	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Наименование по перечню	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенный вид использования по документам
Спутник, торговый центр	Нижний Новгород, Зайцева, 15а	52:18:0010481:1079	нет данных	52:18:0010481:22	под объект незавершенного строительства
НАГОРНЫЙ, бизнес-центр	Нижний Новгород, Кащенко, 2Б	нет данных	нет данных	52:18:0080164:43	под складскую базу
Сфера-НН, торговая фирма	Нижний Новгород, Ковпака, 1а	нет данных	нет данных	52:18:0040100:21	Под административно-бытовой корпус с помещениями для технического обслуживания и ремонта автомобилей
Автомагазин №1, ООО Сибирь	Нижний Новгород, Коминтерна, 47а к1	52:18:0010018:111	АВТОСАЛОН	52:18:0010018:22	Под установку и эксплуатацию оборудования для переработки отходов нефтеперерабатывающих заводов
ГАЗинформ, автоцентр	Нижний Новгород, Монастырка, 20	нет данных	нет данных	52:18:0040273:31	под производственные здания и сооружения завода
Карусель	Нижний Новгород, Московское ш., 122	52:18:0030222:41	Торговый Центр	52:18:0030222:7	Под административно-производственные здания, зону складирования и отстоя автотранспорта на предзаводской площади
Бугров Бизнес Парк, деловой центр	Нижний Новгород, Мотальный переулок, 8	нет данных	нет данных	нет данных	Под производство

*Составлено автором

Выводы по главе 3

Анализ практики группировки земельных участков (объектов оценки) в рамках проведения ГКО, осуществленный по данным отчета об итогах проведения государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Нижегородской области по состоянию на 01.01.2020 г., показал, что достаточно существенной недоработкой действующих Методических указаний о ГКО № 226 является избыточная дробность сегментов на коды расчета видов использования. Это увеличивает трудоемкость проведения группировки объектов оценки. Обоснование нерациональности такой излишней дробности приведены на примере земельных участков Нижегородской области 4 сегмента.

Неточные и неполные данные о характеристиках земельных участков и неразрывно связанных с ними объектов недвижимости исключают возможность их отнесения к верным видам разрешенного использования и группам, что приводит к занижению налогооблагаемой базы и уменьшению поступления налоговых платежей в региональные и местные бюджеты. Доказано и расчетно подтверждено, что учет информации о характере деятельности юридических лиц приводит к увеличению выявления фактически используемых земельных участков и их улучшений под офисные и торговые цели, которые облагаются налогом от кадастровой стоимости по повышенной ставке. На примере населенных пунктов Нижегородской области показано, что количество выявленных объектов выросло с 19307 единиц в 2015 году до 46637 единиц в 2020 году.

ГЛАВА 4 РАЗВИТИЕ МЕТОДОВ И МЕХАНИЗМОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

4.1 Обоснование состава и длительности этапов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов

Кадастровая оценка земельных участков относится к современному проектно-технологическому типу организационной культуры, в котором можно выделить периоды, циклы, фазы, стадии и этапы процесса деятельности [175]. Ее периоды предлагается соотнести с федеральным уровнем регулирования деятельности следующим образом:

- первый период государственного регулирования – 1999-2009 гг.;
- период саморегулирования, 2010-2016 гг.;
- второй период государственного регулирования – начиная с 2016 года, текущий период деятельности.

Необходимость периодической актуализации кадастровой стоимости вызвана изменением ситуации на рынке недвижимости, появлением новых земельных участков, изменением их характеристик, уточнением находящихся на них улучшений, границ населенных пунктов и определением границ административно–территориальных образований. Массовая кадастровая оценка большого количества земельных участков и их улучшений проводится периодически, с частотой, установленной федеральным законодательством. Таким образом, возможно выделить **циклы кадастровой оценки** – в общем случае, это временные интервалы, длительностью от 3 до 5 лет (согласно ст. 11 Закона о ГКО (в ред. от 29.07.2017 г.)).

Согласно ст. 11 Закона о ГКО (в ред. от 31.07.2020 г.) с 01.01.2022 года (в отношении проведения оценки земельных участков) и с 01.01.2023 года (в отношении проведения оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест) ГКО будет проводиться раз в четыре года (в городах федерального значения – раз в два года, в случае принятия

соответствующего решения высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ).

Государственная кадастровая оценка земель проводится в Российской Федерации с 1999 года. По состоянию на 2021 год циклы оценки всех категорий земель пройдены четыре раза, а во многих субъектах РФ – более пяти раз. Улучшения земельных участков впервые были оценены в 2011–2012 гг. одновременно во всех субъектах РФ (Приложение Б. Статистические показатели деятельности по определению кадастровой стоимости в разрезе категорий земель и видов ОКС в субъектах РФ за период 2010-2022 гг.).

Циклы кадастровой оценки в субъектах РФ выполнялись по-разному, как одновременно, так и отдельно, в разрезе категорий земель, земельных участков и расположенных на них улучшений (Приложение Б. Статистические показатели деятельности по определению кадастровой стоимости в разрезе категорий земель и видов ОКС в субъектах РФ за период 2010-2022 гг., таблица 17). Так, например, в 2019 году в Брянской области проведена кадастровая оценка одновременно всех категорий земель и всех видов объектов капитального строительства.

Таблица 17 – Примеры циклов кадастровой оценки земель в субъектах РФ*

Субъект РФ	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Алтайский край		СХ, ОКС	ПРОМ		НП	ООТ			ОКС, СХ, ПРОМ	НП	ООТ	Все ЗУ
Архангельская область		НП, ОКС	СХ	ПРОМ	ООТ	ЛФ			НП, СХ	ПРОМ, ООТ, ЛФ, ВФ	ОКС	Все ЗУ
Астраханская область		ОКС	НП	СХ	ВФ, ЛФ, ПРОМ, СХ			ООТ	ОКС, НП	СХ		Все ЗУ
Белгородская область		НП, ОКС	СХ	НП, ПРОМ, СХ	ООТ, ОКС	НП		ВФ, ЛФ, СХ	ООТ, ПРОМ	ОКС	НП	Все ЗУ
Костромская область		СХ, ОКС	ВФ, НП, СХ	ООТ, ПРОМ		ОКС		ВФ, ООТ, ПРОМ	СХ			Все ЗУ

Примечание: ПРОМ – земли промышленности и иного специального назначения; СХ – земли сельскохозяйственного назначения; НП – земли населенных пунктов; ООТ – земли особоохраняемых территорий и объектов; ОКС – объекты капитального строительства; ЛФ – земли лесного фонда; ВФ – земли водного фонда; ЗЗ – земли запаса.

*Составлено автором

В современном периоде регулирования кадастровой оценки встречаются различные варианты принятия решений о проведении ГКО (в скобках приведены примеры субъектов РФ):

1) решение о проведении ГКО не принято ни для одной категории земель и ни для одного вида ОКС (2021 г., Астраханская, Брянская, Вологодская области);

2) решение о проведении ГКО принято для всех видов ОКС (2021 г., Амурская, Иркутская, Омская области);

3) решение о проведении ГКО принято не для всех видов ОКС (2021 г., Саратовская область, оценка сооружений);

4) решение о проведении ГКО принято не для всех категорий земель (2021 г., Белгородская, Владимирская, Ивановская области, оценка земель населенных пунктов);

5) решение о проведении ГКО принято не для всех видов ОКС и не для всех категорий земель (2021 г., Республика Мордовия, оценка земель промышленности и иного специального назначения, а также оценка сооружений);

6) решение о проведении ГКО принято для всех видов ОКС и не для всех категорий земель (2021 г., Липецкая, Тюменская области, оценка ОКС и земель населенных пунктов);

7) решение о проведении ГКО принято для всех категорий земель и всех видов ОКС (2021 г., Московская область).

Статистические показатели деятельности по определению кадастровой стоимости в разрезе категорий земель и видов ОКС в субъектах РФ за период 2019-2022 гг. приведены в таблице 18.

Таблица 18 – Статистические показатели деятельности по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости в субъектах РФ за период 2019-2022 гг.*

Категории земель и виды ОКС	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г. – все ЗУ во всех субъектах РФ
	Количество субъектов РФ			
ВФ	18	25	6	85

Окончание таблицы 18

Категории земель и виды ОКС	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г. – все ЗУ во всех субъектах РФ
	Количество субъектов РФ			
ООТ	22	29	8	85
СХ	24	24	13	85
НП	19	27	20	85
ПРОМ	24	29	10	85
ЛФ	16	30	7	85
ЗЗ	2	7	4	85
ОКС (все виды)	21	16	21	1
ОНС, сооружения	1	1	0	0
ОНС	1	0	0	0
Здания, помещения	1	0	0	0
ОКС, кроме сооружений	1	1	0	0
Здания, сооружения, машино-места, ЕНК	1	0	0	0
ЕНК, сооружения	1	0	0	0
ОКС, кроме ОНС	0	0	0	0
ОКС, кроме ОНС и сооружений	0	1	0	0
Сооружения	0	0	2	0

*Составлено автором

Исследуем, какие проблемы в регулировании земельно-имущественных отношений создает такой несинхронный подход к цикличности определения стоимости? Земельные участки для индивидуальной жилой застройки, преобладающие на землях населенных пунктов, как правило, обращаются на рынке недвижимости как единые объекты спроса и предложения. Оценка в различные временные периоды земельных участков и их улучшений, необходимость разделения стоимости между ними приводят к нарушению целостности, потере качества, понижению экономической обоснованности кадастровой стоимости. Это подтверждает предложение автора о единовременной оценке земельных участков и расположенных на них ОКС.

В цикле кадастровой оценки можно выделить фазы различных типов, отличающиеся по составу участников взаимодействия и характеру выполняемых процедур (Приложение В). Это фаза единовременного расчета кадастровой стоимости («Массовая оценка») и другие фазы, в процессе выполнения которых она также может устанавливаться или изменяться (рисунок 22).

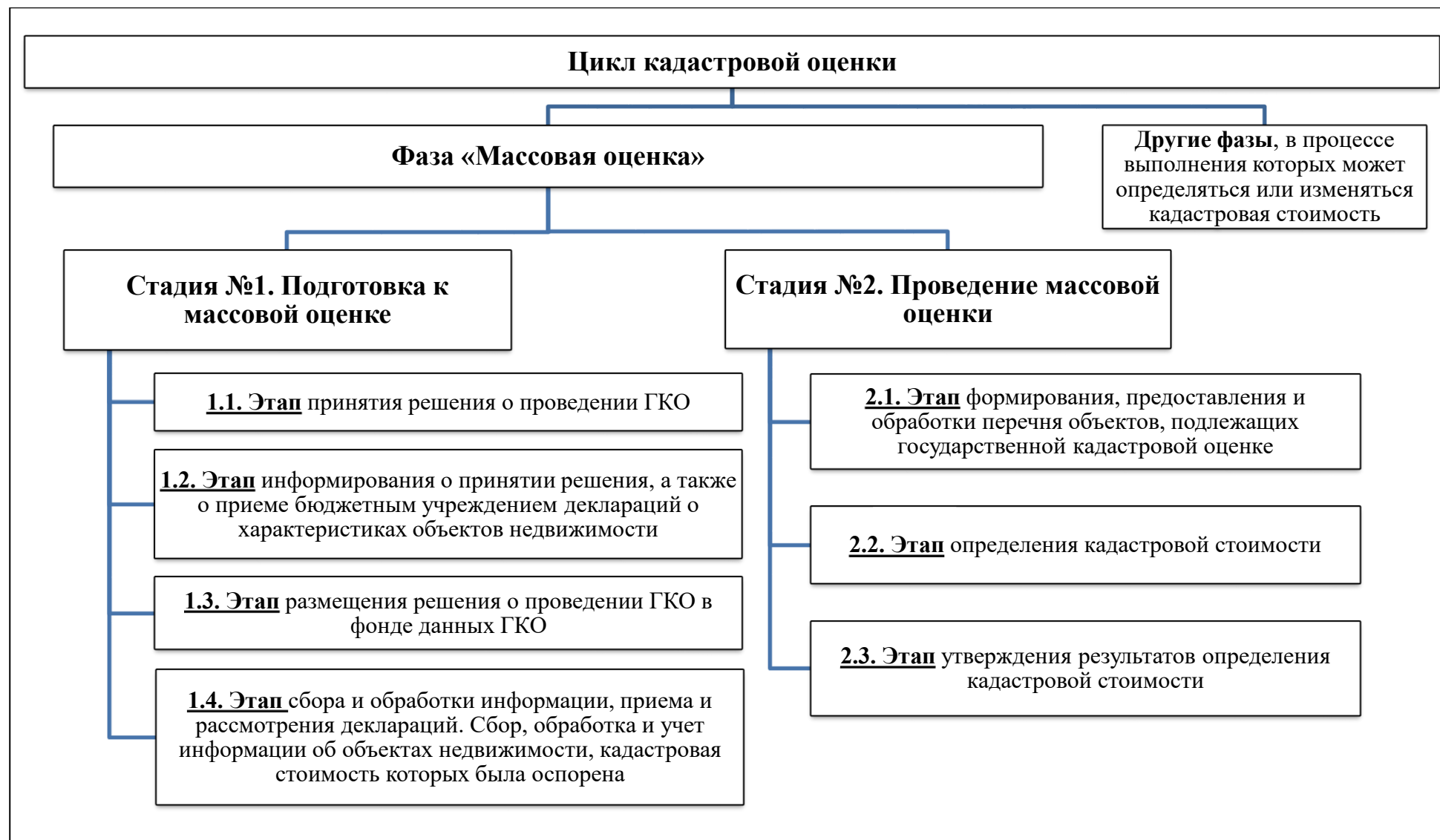


Рисунок 22 – Цикл государственной кадастровой оценки (ГКО) (составлено автором)

Фаза «**Массовая оценка**» в современном федеральном законодательстве соответствует понятию «государственная кадастровая оценка» (Статья 11. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки, п. 5 Закона о ГКО [14]).

В конкретном субъекте РФ фаза «**Массовая оценка**» дифференцируется в разрезе различных категорий земель и типов их улучшений во времени, и как функция может быть представлена следующим образом:

Фаза «Массовая оценка» ($S(i); YEAR(j); KATEG(k1...kn)$), где:

- $S(i)$ – Субъект РФ;
- $YEAR(j)$ – год проведения работ;
- $KATEG(k1...kn)$ – вид категории земель либо класс объектов капитального строительства.

Так, например, для Пермского края, в котором: а) в 2018 году оценивались объекты капитального строительства; б) в 2019 году – земли населенных пунктов; в) в 2020 году – земли промышленности и иного специального назначения, земли особоохраняемых территорий и объектов; г) в 2021 году оценка не выполняется, в соответствии с Приложением Б можно ввести следующее обозначение:

- фаза «Массовая оценка» (Пермский край; 2018; ОКС);
- фаза «Массовая оценка» (Пермский край; 2019; НП);
- фаза «Массовая оценка» (Пермский край; 2020; ПРОМ, ООТ).

Приведем ещё один пример. Для Кировской области, в которой: а) в 2018 году оценивались земли особоохраняемых территорий и объектов; б) в 2019 году – объекты капитального строительства, земли промышленности и иного специального назначения; в) в 2020 году – земли населенных пунктов; г) в 2021 году будет проведена оценка земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, земель водного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов, в соответствии с Приложением Б можно ввести следующее обозначение:

- фаза «Массовая оценка» (Кировская область; 2018; ООТ);

- фаза «Массовая оценка» (Кировская область; 2019; ОКС, ПРОМ);
- фаза «Массовая оценка» (Кировская область; 2020; НП);
- фаза «Массовая оценка» (Кировская область; 2021; СХ, ЛФ, ВФ, ООТ).

Впервые в контексте второго периода государственного регулирования фаза «Массовая оценка» выполняется с 2018 года (Приложение Б. Статистические показатели деятельности по определению кадастровой стоимости в разрезе категорий земель и видов ОКС в субъектах РФ за период 2010-2022 гг.). Автор выделяет в ней две *стадии*:

- 1) стадия подготовки к проведению массовой оценки;
- 2) стадия проведения массовой оценки.

Стадия «Подготовка к массовой оценке» (рисунок 23).

Особенностью данной стадии является возможность изменения перечня объектов оценки и их характеристик.

С одной стороны, вследствие непрерывности деятельности по учету земельных участков и их улучшений, возникает необходимость периодически обновлять перечень объектов оценки. С другой стороны, атрибуты объектов оценки могут измениться по причине подачи собственниками объектов недвижимости деклараций.

Таким образом, в указанной стадии мы можем выделить события, изменяющие перечень объектов оценки:

- 1) периодическое изменение перечня объектов оценки, выгрузка актуального состояния их учета на дату выгрузки из ЕГРН;
- 2) изменение (дополнение) характеристик объектов оценки вследствие получения уточняющей информации из деклараций.

В информационном аспекте эти события приводят к необходимости сверки предыдущих и последующих перечней объектов оценки, а также учета в ГБУ поступающих деклараций, формирования связей между объектами оценки и декларациями.

Стадия №1					
Уполномоченный орган субъекта РФ		Орган регистрации прав (Росреестр)	Органы местного самоуправления	Кадастровая палата	ГБУ
1.1. Принятие решения о проведении ГКО	1.2. Информирование о принятии решения, а также о приеме бюджетным учреждением документов, которые содержат сведения о характеристиках объектов недвижимости	1.3. Размещение решения о проведении ГКО в фонде данных ГКО	1.3. Информирование о принятии решения, а также о приеме бюджетным учреждением документов, которые содержат сведения о характеристиках объектов недвижимости	1.3. Формирование и предоставление в уполномоченный орган субъекта РФ предварительного перечня объектов недвижимости	1.4. Сбор и обработка информации, прием и рассмотрение деклараций (на постоянной основе). Сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости (на постоянной основе). Направление сведений о выявленных ошибках в сведениях ЕГРН в орган регистрации прав

Рисунок 23 – Фаза «Массовая оценка», стадия «Подготовка к массовой оценке» (составлено автором)

На стадии подготовки к массовой оценке предлагается поэтапно согласовывать с субъектами земельно-имущественных отношений промежуточные результаты работ, которые влияют на значение кадастровой стоимости, определяемой на последующей стадии, а также ввести новый этап в стадию подготовки к массовой оценке: на основе непрерывного проведения мониторинга рынка недвижимости выполнять предварительное ценовое зонирование населенных пунктов.

В указанную стадию в целях повышения экономической обоснованности кадастровой стоимости следует ввести организационные механизмы:

- 1) согласования предварительного зонирования территории с муниципальными образованиями;
- 2) определения предварительных диапазонов значений кадастровой стоимости в ценовых зонах;
- 3) оценки применения предварительных результатов в регулировании земельно-имущественных отношений.

Стадия «Проведение массовой оценки» (рисунки 24, 25) состоит из законодательно установленных этапов деятельности, строго регламентированных по времени и участникам взаимодействия:

- 1) этап №1 – формирование, предоставление и обработка перечня объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- 2) этап №2 – определение кадастровой стоимости;
- 3) этап №3 – утверждение полученных результатов.

Каждый этап, в свою очередь, можно разделить на подэтапы.

Подэтапы Этапа №1 Стадии № 2 «Проведение массовой оценки»:

2.1.1. Формирование и предоставление перечня. Размещение в фонде данных ГКО сведений об объектах недвижимости, включенных в перечень.

2.1.2. Направление перечня в бюджетное учреждение.

2.1.3. Обработка перечня для целей оценки.

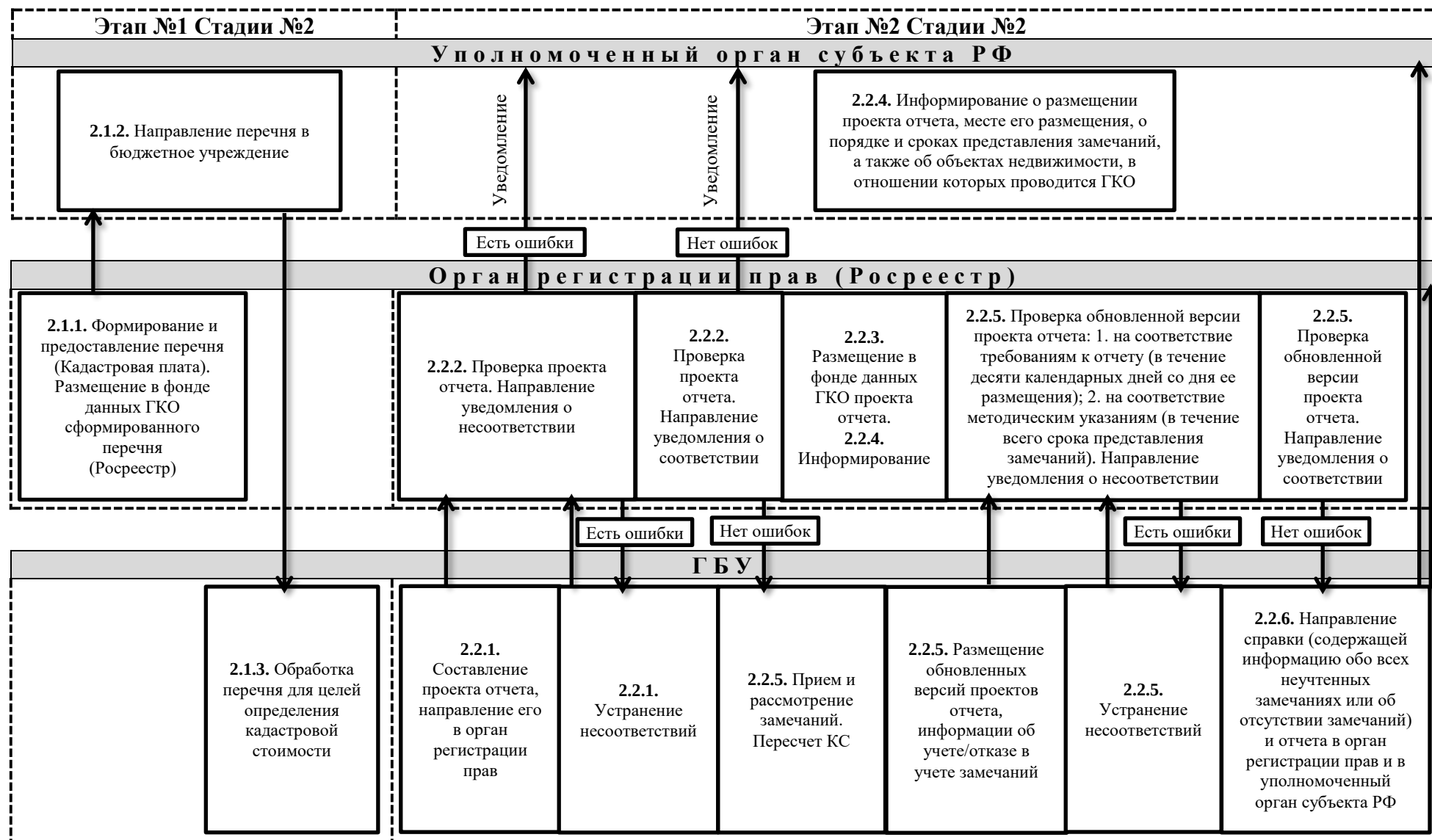


Рисунок 24 – Фаза «Массовая оценка», стадия «Проведение массовой оценки» (составлено автором)

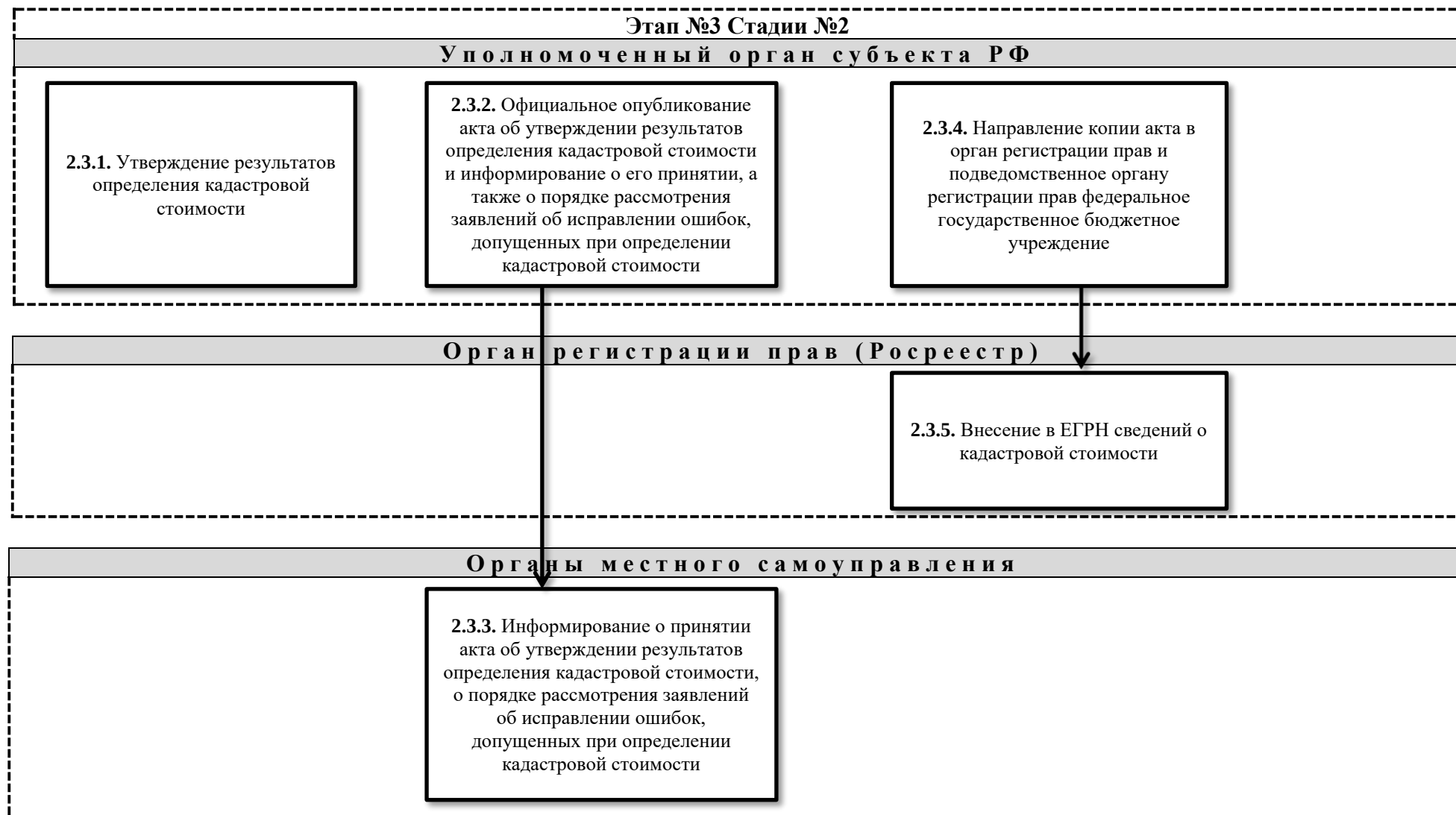


Рисунок 25 – Фаза «Массовая оценка», стадия «Проведение массовой оценки» (продолжение) (составлено автором)

2.1.1. Формирование и предоставление перечня. Размещение в фонде данных ГКО сведений об объектах недвижимости, включенных в перечень. Ответственным за формирование перечня является Кадастровая палата. Перечень должен содержать данные из ЕГРН, которые являются актуальными по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, его передача в уполномоченный орган субъекта РФ осуществляется в течение двадцати рабочих дней с указанной выше даты актуальности сведений. Кроме того, законодательством предусмотрена обязанность органа регистрации прав размещать сведения об объектах недвижимости, включенных в перечень, в фонде данных государственной кадастровой оценки.

2.1.2. Направление перечня в бюджетное учреждение. Данный подэтап состоит только из одного действия, которое заключается в передаче перечня уполномоченным органом субъекта РФ в государственное бюджетное учреждение. Срок такой передачи установлен законодательно и составляет три рабочих дня (со дня поступления перечня).

2.1.3. Обработка перечня для целей оценки. Подробный порядок обработки бюджетным учреждением информации, содержащейся в перечне объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке, описан в Методических указаниях о ГКО № 226 [26].

Подэтап 3 этапа №1 стадии №2 тесно связан со стадией №1, особенности которой были изложены выше. Результаты стадии №1 служат основой для обработки перечня объектов оценки, осуществляемой на стадии №2.

Собранные на стадии №1 данные об объектах оценки актуализируются (подтверждаются или обновляются) на рассматриваемом подэтапе стадии №2.

Подэтапы Этапа №2 Стадии № 2 «Проведение массовой оценки».

2.2.1. Определение кадастровой стоимости и составление проекта отчета. Определение кадастровой стоимости проводит бюджетное учреждение, наделенное такими полномочиями. С целью реализации первого подэтапа этапа №2 стадии №2 бюджетному учреждению в первую очередь необходимо выявить, какой информации не хватает для оценки земельных участков. Часть 5 статьи 14

Закона о ГКО [14] предусматривает возможность ГБУ обратиться с запросом о предоставлении недостающей информации: 1) в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации; 2) в органы исполнительной власти субъекта РФ и подведомственные им организации; 3) в органы местного самоуправления и подведомственные им организации. Указанные органы власти и юридические лица обязаны бесплатно передать информацию либо сообщить о ее отсутствии в течение двадцати рабочих дней со дня получения запроса.

Проект отчета должен соответствовать требованиям, содержащимся в Приказе Росреестра «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки» [57]. Подэтап завершается тем, что бюджетное учреждение размещает проект отчета на своем официальном сайте, а также направляет его в орган регистрации прав для проверки. Указанные действия необходимо осуществить в течение трех рабочих дней со дня составления проекта отчета, срок формирования которого законодательно не регламентирован.

2.2.2. *Проверка проекта отчета.* Проверку проекта отчета осуществляет орган регистрации прав, она может длиться в течение десяти рабочих дней со дня получения проекта отчета [57]. По окончании проверки органом регистрации прав делается вывод о том, отвечает ли проект отчета требованиям или не отвечает. Таким образом, на рассматриваемом подэтапе возможны два варианта развития событий. Если проект отчета соответствует требованиям, то орган регистрации прав уведомляет о таком соответствии в течение трех рабочих дней со дня окончания проверки уполномоченный орган субъекта РФ и бюджетное учреждение; если же не соответствует, то направляет в те же сроки уведомление о несоответствии и указывает, какие конкретные требования к отчету не соблюдены. В первом случае описываемый подэтап завершается, и возможно выполнение следующего подэтапа. Во втором случае бюджетное учреждение дорабатывает проект отчета (в течение семи рабочих дней со дня получения

уведомления) и повторно направляет его в орган регистрации прав для проверки. Рассматриваемый подэтап может повторяться многократно.

2.2.3. *Размещение в фонде данных ГКО проекта отчета.* Обязанность по размещению проекта отчета в фонде данных ГКО лежит на органе регистрации прав. Подэтап 2.2.3. должен быть выполнен в течение трех рабочих дней со дня окончания проверки. Срок нахождения текущей версии проекта отчета в фонде данных ГКО ограничен и составляет 30 календарных дней.

2.2.4. *Информирование о размещении проекта отчета, а также о порядке и сроках представления замечаний к проекту отчета.* Данный подэтап осуществляют орган регистрации прав, а также уполномоченный орган субъекта РФ.

2.2.5. *Прием и рассмотрение замечаний, пересчет кадастровой стоимости.* Подэтап 2.2.5. включает в себя работы по рассмотрению замечаний к проекту отчета. Указанные работы выполняют бюджетные учреждения, а замечания могут быть направлены любыми заинтересованными лицами. Целью рассматриваемого подэтапа является исправление ошибок, допущенных бюджетными учреждениями при определении кадастровой стоимости. Собственники земельных участков имеют право ознакомиться с проектом отчета и, выявив какие-либо ошибки и недочеты, представить замечания к проекту отчета в ГБУ.

Важность подэтапа 2.2.5. заключается в том, что он дает возможность заинтересованным лицам влиять на процесс расчета кадастровой стоимости путем своевременной реакции на ошибки, а также предоставления достоверной и полной информации об объектах оценки. Таким образом, направление замечаний к проекту отчета по своей сути представляет собой один из способов оспаривания кадастровой стоимости в период до ее утверждения. Следует также отметить, что данный подэтап является одним из трех подэтапов всего цикла кадастровой оценки, в котором правообладатели имеют возможность предоставить бюджетному учреждению документы, содержащие сведения о

характеристиках земельных участков, имеющие немаловажное значение для корректного расчета их кадастровой стоимости.

Срок представления замечаний к проекту отчета составляет 30 календарных дней со дня его размещения в фонде данных ГКО. В течение этого периода ГБУ осуществляет рассмотрение замечаний, пересчет кадастровой стоимости, размещение обновленных версий проекта отчета на своем официальном сайте. Обновленную версию проекта отчета размещает орган регистрации прав в фонде данных ГКО не менее чем на пятнадцать календарных дней. Кроме того, следует отметить, что он проверяет обновленную версию проекта отчета в течение десяти календарных дней со дня ее размещения, а в течение всего срока представления замечаний к проекту отчета проводит его проверку на соответствие Методическим указаниям о ГКО №226. Бюджетное учреждение вносит изменения в проект отчета, если органом регистрации прав были выявлены несоответствия его требованиям к отчету и/или Методическим указаниям о ГКО №226.

В том случае, если у государственного бюджетного учреждения нет оснований для исправления текущей версии проекта отчета, после завершения срока размещения указанной версии в фонде данных ГКО она становится итоговым отчетом.

2.2.6. *Составление справки, содержащей информацию обо всех неучтенных замечаниях к текущей версии проекта отчета, с обоснованием отказа в их учете или об отсутствии замечаний.* Ответственным за выполнение данного подэтапа является бюджетное учреждение. Отчет об итогах государственной кадастровой оценки и справка, содержащая информацию обо всех неучтенных замечаниях к текущей версии проекта отчета, с обоснованием отказа в их учете или об отсутствии замечаний, должны быть направлены в орган регистрации прав и в уполномоченный орган субъекта РФ в течение пяти календарных дней после завершения срока размещения текущей версии проекта отчета.

Сравнение этапов временной структуры деятельности 2.2.2. (связан с проектом отчета) и 2.2.5. (связан с обновленной версией проекта отчета) приведено в таблице 19.

Таблица 19 – Сравнительный анализ этапов подготовки проекта отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки*

Состав и сроки деятельности	Этап 2.2.2. (связан с проектом отчета)	Этап 2.2.5. (связан с обновленной версией проекта отчета)
Проверяет	орган регистрации прав	орган регистрации прав
Срок проверки	в течение десяти рабочих дней	в течение десяти календарных дней со дня размещения обновленной версии проекта отчета
Срок направления уведомления в ГБУ и уполномоченный орган субъекта РФ	в течение трех рабочих дней со дня окончания проверки	
Срок устранения бюджетным учреждением выявленных нарушений	в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления	в течение срока размещения в фонде данных ГКО текущей версии проекта отчета
Срок направления бюджетным учреждением в орган регистрации прав исправленного отчета и/или сведений о месте его размещения для повторной проверки	в течение трех рабочих дней со дня составления исправленного проекта отчета	в течение одного календарного дня со дня размещения обновленной версии проекта отчета на официальном сайте ГБУ

* Составлено автором

Перечислим Подэтапы Этапа №3 Стадии №2.

2.3.1. *Утверждение результатов.* Указанная функция возложена законом [14] на уполномоченный орган субъекта РФ, он принимает акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости. Максимальный срок выполнения рассматриваемого подэтапа составляет двадцать рабочих дней со дня получения отчета.

2.3.2. *Официальное опубликование и информирование о принятии акта об утверждении результатов.* Задача информирования о принятии акта и о порядке рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, которые были допущены при определении кадастровой стоимости, а также опубликования акта закреплена законом [14] за уполномоченным органом субъекта РФ, который должен выполнить ее в течение тридцати рабочих дней со дня принятия акта. Уполномоченный орган субъекта РФ осуществляет размещение извещения на

своем сайте, публикует извещение в средствах массовой информации, направляет сведения в органы местного самоуправления.

2.3.3. Информирование о принятии акта об утверждении результатов расчета кадастровой стоимости органами местного самоуправления. Кроме уполномоченного органа субъекта РФ, о принятии соответствующего акта информируют органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов, городских округов в течение десяти рабочих дней со дня поступления информации от уполномоченного органа субъекта РФ, то есть, другими словами, по завершении предыдущего подэтапа 2.3.2.

2.3.4. Направление копии акта в орган регистрации прав и подведомственное органу регистрации прав федеральное государственное бюджетное учреждение. После вступления в силу акта об утверждении результатов расчета кадастровой стоимости уполномоченный орган субъекта РФ обязан в течение трех рабочих дней направить в орган регистрации прав и подведомственное органу регистрации прав федеральное государственное бюджетное учреждение его копию. Вступление в силу указанного акта происходит по истечении одного месяца после дня его официального опубликования.

2.3.5. Внесение в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости. Сведения о кадастровой стоимости вносятся в ЕГРН в соответствии с требованиями Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Отметим, что в ходе исследования этапа №2 выявлен ряд проблем.

Как видно из описания этапа №2 стадии №2, немаловажной составляющей является проверка проекта отчета на соответствие требованиям (Приказ Росреестра «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки» [57]), которая проводится органом регистрации прав на подэтапах 2.2.2. и 2.2.5. Для проведения проверки законом отведено 10 рабочих дней на проверку проекта отчета и 10 календарных дней на проверку обновленной версии проекта отчета, если не учитывать повторные проверки.

Очевидно, что проведение проверки в установленные сроки должно быть направлено на контроль и повышение качества расчета кадастровой стоимости. Однако изучение вышеуказанного нормативного документа показало, что в нем содержатся требования только к наличию в отчете определенной информации и к форме составления отчета. Органом регистрации прав проверяется исключительно само существование в отчете обоснований, сведений, результатов, описаний, а правильность выполнения расчетов и логичность доводов не подвергается проверке. Наличие в отчетных документах арифметических, методологических ошибок, противоречий, расхождений любого рода при соблюдении формальных требований к отчету не мешает органу регистрации прав сделать вывод о его соответствии установленным требованиям.

Рассмотрев особенности проверок, которые проводит орган регистрации прав на подэтапах 2.2.2. и 2.2.5., следует отдельно обратить внимание и на такую возможность, как направление замечаний к проекту отчета любыми заинтересованными лицами, однако, в этом процессе можно выделить ряд проблем.

Во-первых, проверка проекта отчета заинтересованными лицами неполноценна. В подавляющем большинстве случаев интерес у каждого из них вызывает лишь значение кадастровой стоимости конкретного объекта оценки. Если оно, по мнению правообладателя, является неправильным, далее выявляются причины некорректности кадастровой стоимости. В этом случае проверяется, все ли характеристики объекта оценки определены верно. При обнаружении ошибки формируется замечание, которое учитывается при пересчете кадастровой стоимости и составлении итогового документа. Не обнаружив каких-либо ошибок, правообладатель зачастую делает замечания о завышенном значении кадастровой стоимости, не подтвержденные документально, которые не могут быть учтены объективно. Проверка проекта отчета заинтересованными лицами не является масштабной, поскольку процент

земельных участков, в отношении которых осуществляется анализ на наличие противоречий, в общем количестве объектов оценки невысок.

Во-вторых, проверку проекта отчета заинтересованными лицами нельзя назвать объективной. Выявив ошибки, исправление которых привело бы к увеличению кадастровой стоимости объекта оценки, правообладатель, разумеется, не представляет замечания в бюджетное учреждение.

В-третьих, представители юридических лиц и физические лица, права и обязанности которых затрагивают результаты оценки, не всегда готовы подойти профессионально к их исследованию.

Таким образом, на данный момент существует проблема контроля качества отчета об итогах государственной кадастровой оценки, а, следовательно, и достоверности, корректности результатов расчета кадастровой стоимости.

Обобщая вышеизложенное, можно сделать вывод, что на стадии проведения массовой оценки происходят взаимоотношения между ГБУ, с одной стороны, и, с другой стороны:

- 1) муниципалитетами, по поводу согласования видов разрешенного использования земельных участков;
- 2) правообладателями, в части подачи декларации относительно характеристик земельных участков;
- 3) заинтересованными лицами, по поводу замечаний к проекту отчета.

Результаты указанных взаимодействий приведут к сближению кадастровой и рыночной стоимостей объектов недвижимости, если изменить состав фазы «Государственная кадастровая оценка» и увеличить время ее выполнения. Она должна длиться четыре года и состоять из двух стадий (рисунок 26). Стадия №1 «Подготовка к массовой оценке» должна длиться три года, проводиться в три этапа, каждый из которых следует завершать официальными отчетными документами, включенными в состав документации о проведении государственной кадастровой оценки.



Рисунок 26 – Фаза «Государственная кадастровая оценка» (составлено автором)

4.2 Обоснование способов оценки кадастровой стоимости застроенных земельных участков

Определение кадастровой стоимости земельных участков регулируется Законом о ГКО и осуществляется в соответствии с Методическими указаниями о ГКО № 226. Определение их рыночной стоимости для установления в качестве кадастровой стоимости регулируется ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» и осуществляется в соответствии с ФСО №№1-3 и ФСО №7.

В настоящее время существует только одно закрепленное нормативно-правовым актом отличие рыночной стоимости, определяемой в целях оспаривания результатов кадастровой оценки, от рыночной стоимости, расчет которой производится в иных целях. Данное отличие содержится в п. 20 ФСО №7 и заключается в следующем допущении, которое должен в обязательном порядке принять оценщик в случае определения рыночной стоимости в целях оспаривания результатов кадастровой оценки: «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования

оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования» [40]. Следует отметить, что подобное допущение содержится и в Методических указаниях о ГКО № 226 [26, п. 1.2], однако, в данном документе оно распространяется на все объекты недвижимости, то есть, в том числе и на незастроенные земельные участки. На этом единство (хоть и частичное) условий установления кадастровой стоимости в случае проведения ГКО и в случае оспаривания ее результатов заканчивается. Очевидна проблема разобщенности методов, правил, допущений, применяемых для определения стоимости в рамках разных процедур. Следует отметить, что данная проблема существует не только на уровне взаимосвязи расчета кадастровой стоимости в результате проведения ГКО и ее определения в размере рыночной стоимости в случае оспаривания, но и отдельно, в рамках каждого из двух рассматриваемых случаев установления кадастровой стоимости.

Рассмотрим указанную проблему на примере практики применения методов расчета экономического устаревания улучшений земельных участков при определении кадастровой стоимости. Проведенные ранее исследования [151, 266] показали, что для расчета экономического устаревания при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости на территории РФ в 2010–2016 годах, а также при оспаривании результатов оценки объектов недвижимости на территории РФ в 2015–2017 годах использовалось большое количество различных формул расчета. Для выявления последствий такой разрозненности и разобщенности в установлении существенно влияющего на стоимость показателя проведем сравнение значений кадастровой стоимости (Приложение Г) и рыночной стоимости (таблица 20) объектов оценки. Как видно из Приложения Г и таблицы 20, для одних и тех же объектов недвижимости могут быть определены различные значения кадастровой и рыночной стоимостей в зависимости от способа расчета экономического устаревания.

Таблица 20 – Определение рыночной стоимости объектов недвижимости с использованием различных формул расчета их экономического устаревания*

Формула**	Экономическое устаревание, %	Рыночная стоимость (в рамках затратного подхода), руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
Здание магазина 271,8 кв.м., кадастровый номер 32:05:0020301:148 (адрес: Брянская область, Дубровский район, д. Давыдчи, ул. Центральная, д. 16)						
IV.1	25	2 028 559,41	Расчеты автора	больше	150%	VII.1 (15)
				больше	274%	VII.3 (17)
				больше	88%	VII.4 (18)
				меньше	5%	VII.5 (19)
				больше	19%	VII.7 (21)
VII.1 (15)	70	809 851,24	Расчеты автора	меньше	60%	IV.1
				больше	49%	VII.3 (17)
				меньше	25%	VII.4 (18)
				меньше	62%	VII.5 (19)
				меньше	52%	VII.7 (21)
VII.3 (17)	80	542 521,70	Расчеты автора	меньше	73%	IV.1
				меньше	33%	VII.1 (15)
				меньше	50%	VII.4 (18)
				меньше	75%	VII.5 (19)
				меньше	68%	VII.7 (21)
VII.4 (18)	60	1 077 180,77	Данные отчета об оценке рыночной стоимости (№ 143-05/17 от 05.05.2017) [391]	меньше	47%	IV.1
				больше	33%	VII.1 (15)
				больше	99%	VII.3 (17)
				меньше	49%	VII.5 (19)
				меньше	37%	VII.7 (21)
VII.5 (19)	21	2 130 773,64	Расчеты автора	больше	5%	IV.1
				больше	163%	VII.1 (15)
				больше	293%	VII.3 (17)
				больше	98%	VII.4 (18)
				больше	25%	VII.7 (21)

Продолжение таблицы 20

Формула**	Экономическое устаревание, %	Рыночная стоимость (в рамках затратного подхода), руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
VII.7 (21)	37	1 698 328,80	Расчеты автора	меньше	16%	IV.1
				больше	110%	VII.1 (15)
				больше	213%	VII.3 (17)
				больше	58%	VII.4 (18)
				меньше	20%	VII.5 (19)
Торговый центр 928,6 кв.м., кадастровый номер 73:11:010306:205 (адрес: Ульяновская область, Новоспасский район, р.п. Новоспасское, пер. Мира, д. 38)						
IV.1	25	15 598 582,40	Расчеты автора	больше	134%	VII.1 (15)
				больше	34%	VII.3 (17)
				больше	47%	VII.4 (18)
				меньше	24%	VII.5 (19)
				меньше	7%	VII.7 (21)
VII.1 (15)	68	6 655 395,16	Расчеты автора	меньше	57%	IV.1
				меньше	43%	VII.3 (17)
				меньше	37%	VII.4 (18)
				меньше	68%	VII.5 (19)
				меньше	60%	VII.7 (21)
VII.3 (17)	44	11 646 941,53	Расчеты автора	меньше	25%	IV.1
				больше	75%	VII.1 (15)
				больше	10%	VII.4 (18)
				меньше	43%	VII.5 (19)
				меньше	31%	VII.7 (21)
VII.4 (18)	49	10 607 036,03	Расчеты автора	меньше	32%	IV.1
				больше	59%	VII.1 (15)
				меньше	9%	VII.3 (17)
				меньше	48%	VII.5 (19)
				меньше	37%	VII.7 (21)

Продолжение таблицы 20

Формула**	Экономическое устаревание, %	Рыночная стоимость (в рамках затратного подхода), руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
VII.5 (19)	1	20 590 128,77	Данные отчета об оценке рыночной стоимости (№ 13133 от 27.04.2017) [392]	больше	32%	IV.1
				больше	209%	VII.1 (15)
				больше	77%	VII.3 (17)
				больше	94%	VII.4 (18)
				больше	22%	VII.7 (21)
VII.7 (21)	19	16 846 468,99	Расчеты автора	больше	8%	IV.1
				больше	153%	VII.1 (15)
				больше	45%	VII.3 (17)
				больше	59%	VII.4 (18)
				меньше	18%	VII.5 (19)
Нежилое здание 3 117,10 кв.м., кадастровый номер 31:03:1603001:101 (адрес: Белгородская область, Губкинский район, с. Истобное)						
IV.1	25	23 175 353,25	Данные отчета об оценке рыночной стоимости (№ 810 от 19.12.2016) [393]	больше	34%	VII.1 (15)
				больше	7%	VII.3 (17)
				меньше	17%	VII.4 (18)
				меньше	36%	VII.5 (19)
				меньше	33%	VII.7 (21)
VII.1 (15)	52	17 304 263,76	Расчеты автора	меньше	25%	IV.1
				меньше	20%	VII.3 (17)
				меньше	38%	VII.4 (18)
				меньше	52%	VII.5 (19)
				меньше	50%	VII.7 (21)
VII.3 (17)	40	21 630 329,70	Расчеты автора	меньше	7%	IV.1
				больше	25%	VII.1 (15)
				меньше	22%	VII.4 (18)
				меньше	40%	VII.5 (19)
				меньше	38%	VII.7 (21)
VII.4 (18)	23	27 758 923,12	Расчеты автора	больше	20%	IV.1
				больше	60%	VII.1 (15)
				больше	28%	VII.3 (17)
				меньше	23%	VII.5 (19)
				меньше	20%	VII.7 (21)

Окончание таблицы 20

Формула**	Экономическое устаревание, %	Рыночная стоимость (в рамках затратного подхода), руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
VII.5 (19)	0	36 050 549,50	Расчеты автора	больше	56%	IV.1
				больше	108%	VII.1 (15)
				больше	67%	VII.3 (17)
				больше	30%	VII.4 (18)
				больше	4%	VII.7 (21)
VII.7 (21)	4	34 608 527,52	Расчеты автора	больше	49%	IV.1
				больше	100%	VII.1 (15)
				больше	60%	VII.3 (17)
				больше	25%	VII.4 (18)
				меньше	4%	VII.5 (19)

*Составлено автором; **Нумерация формул приведена согласно [151]

Зададимся вопросом: какие рекомендации относительно единства методов определения экономического устаревания изложены в Методических указаниях о ГКО № 226? В пункте 7.3.10 отмечено: «При моделировании затрат на строительство учитывается коэффициент влияния местных условий строительства (соотношение смоделированных цен продаж объектов недвижимости и справочных показателей стоимости строительства), отражающий величину внешнего устаревания». Другими словами, экономическое устаревание, согласно Методическим указаниям о ГКО № 226, должно определяться по соотношению: а) показателей смоделированных затрат на создание новых объектов; б) к показателям затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства. Таким образом, Методические указания о ГКО № 226 содержат правило определения экономического устаревания.

Однако, следует отметить, что описанный метод «может быть применен только в том случае, когда существует доступная и достаточная информация о продажах и (или) предложениях объектов недвижимости в месте расположения объектов оценки. Учитывая, что экономическое устаревание определяется в рамках затратного подхода, который, как правило, используется при слабой активности рынка, когда затруднено применение сравнительного подхода, расчет экономического устаревания указанным методом также является затруднительным» [266].

Описание алгоритма действий по определению экономического устаревания объектов недвижимости, рынок которых является неактивным, слаборазвитым, в Методических указаниях о ГКО № 226 отсутствует. Кроме того, в рассматриваемом документе наблюдается противоречие в пунктах 7.3.7 и 7.3.10. В пункте 7.3.7 указано, что «В случае, когда в силу отсутствия достаточной рыночной информации достоверно определить функциональное устаревание невозможно, учитывается физический износ и внешний (экономический) износ». Расчет значения функционального устаревания согласно Методическим указаниям о ГКО № 226 можно не проводить.

Но для определения внешнего износа тем способом, который описан в Методических указаниях о ГКО № 226, тоже необходимо наличие достаточной рыночной информации, поскольку, как отмечено в пункте 7.3.10, «Моделирование затрат на создание объекта недвижимости производится при наличии признаков внешнего устаревания исходя из рыночных данных по продаже объектов недвижимости». Однако, Методические указания о ГКО № 226 никаких допущений и правил для случая отсутствия достаточной для расчета экономического устаревания информации о продажах и (или) предложениях объектов недвижимости не содержат.

Исследование практики применения методов расчета экономического устаревания улучшений земельных участков при проведении работ по ГКО на территории РФ в 2018–2019 годах (таблица 21) подтверждает то, что утверждение Методических указаний о ГКО № 226 в 2017 году к достижению единообразия в определении экономического устаревания не привело.

Таблица 21 – Применение методов расчета экономического устаревания объектов недвижимости при проведении работ по государственной кадастровой оценке на территории РФ в 2018–2019 годах*

Субъект РФ	Методы определения экономического устаревания
Алтайский край	По соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости
Карачаево-Черкесская Республика	
Севастополь	
Краснодарский край	По соотношению цен на объекты недвижимости и по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости (совместно)
Москва	По соотношению показателей смоделированных (на основании данных о продажах) затрат на создание новых объектов к показателям затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства
Московская область	
Пермский край	По соотношению цен на объекты недвижимости
Смоленская область	
Свердловская область	
Санкт-Петербург	Экономическое устаревание принято равным нулю

**Составлено автором*

Предлагается установить единые правила расчета экономического устаревания улучшений земельных участков в субъекте РФ, для определения

кадастровой и рыночной стоимостей объектов оценки. Это приведет к устранению разрозненности методических подходов в деятельности специалистов по определению кадастровой стоимости и оценщиков, занимающихся ее оспариванием. Подробнее о том, какой показатель целесообразно использовать для расчета экономического устаревания, будет рассмотрено в следующей главе диссертации.

Предполагается, что кадастровые и рыночные стоимости земельных участков будут сопоставимы **при учете изменения кадастровой стоимости земельных участков после оспаривания в разрезе кадастровых кварталов.** В Нижегородской области за период 2016-2019 гг. в комиссию по рассмотрению споров о результатах расчета кадастровой стоимости (далее – Комиссия) поступили заявления о пересмотре результатов ее определения в отношении 10 618 объектов недвижимости [378]. Распределение указанных объектов по годам приведено на следующем рисунке (рисунок 27).

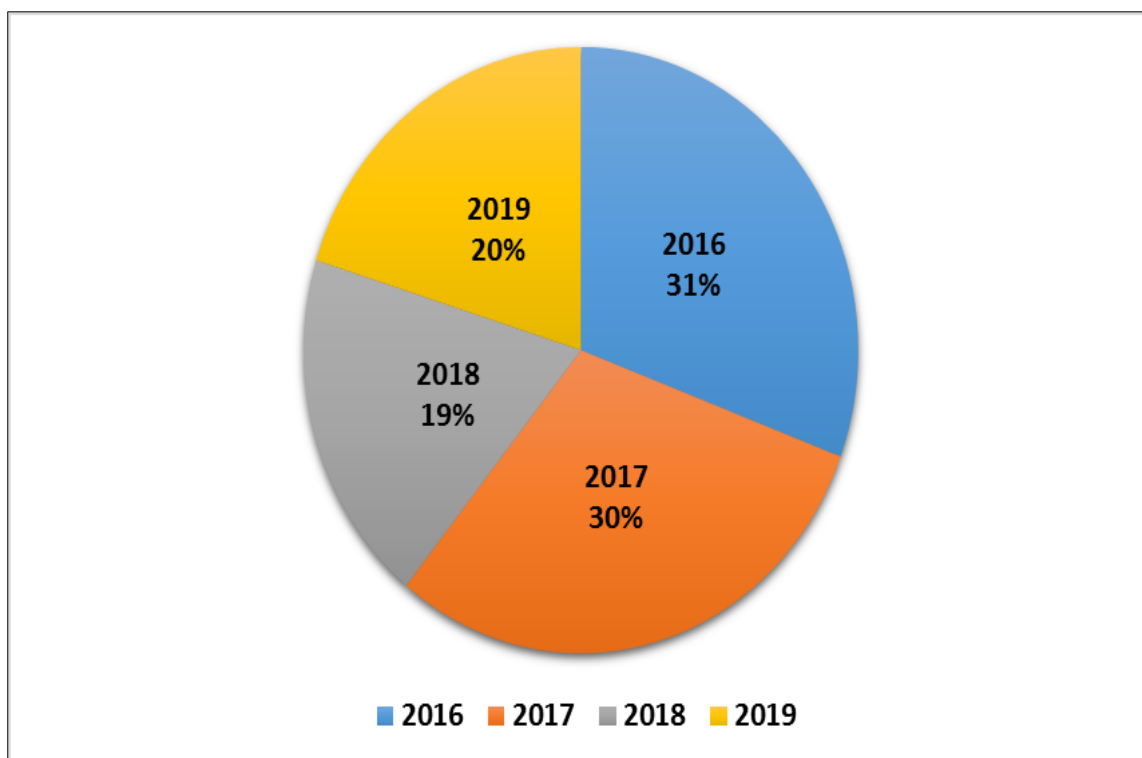


Рисунок 27 – Распределение объектов недвижимости, в отношении которых были поданы заявления о пересмотре кадастровой стоимости, по годам (в Нижегородской области) (составлено автором)

Как видно из рисунка 27, наибольшее количество объектов недвижимости, в отношении которых были поданы заявления, приходится на 2016 г. и 2017 г. (31% и 30% соответственно). В 2018 г. и в 2019 г. в Комиссию были поданы заявления в отношении меньшего количества объектов недвижимости (19% и 20% соответственно).

Среди указанных объектов недвижимости 74% объектов – земельные участки, на долю зданий приходится 23%, помещений – 3%, объектов незавершенного строительства и сооружений – по 0,007% (рисунок 28).

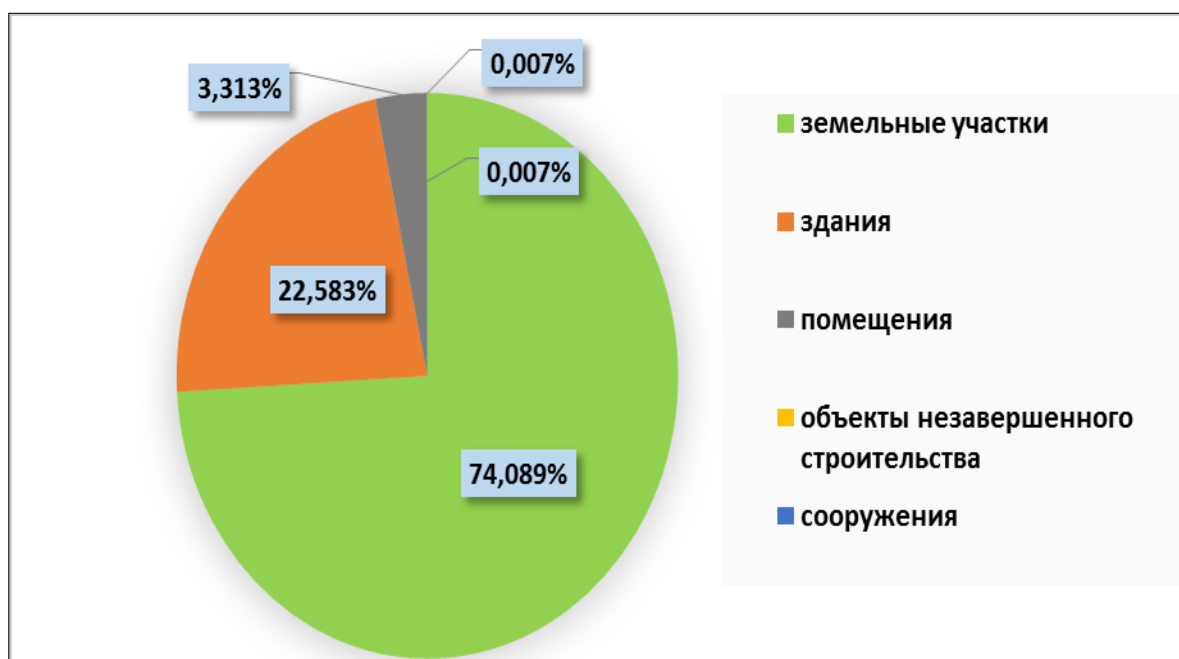


Рисунок 28 – Распределение объектов недвижимости, в отношении которых были поданы заявления о пересмотре кадастровой стоимости за период 2016-2019 гг., по типам (в Нижегородской области) (составлено автором)

Как видно из рисунка 29, подавляющее большинство земельных участков, в отношении которых были поданы заявления о пересмотре кадастровой стоимости за период 2016-2019 гг., относятся к землям населенных пунктов (87,7%).

Распределение поданных в 2016-2019 гг. (в Нижегородской области) заявлений по основаниям для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости приведено на рисунке 30.

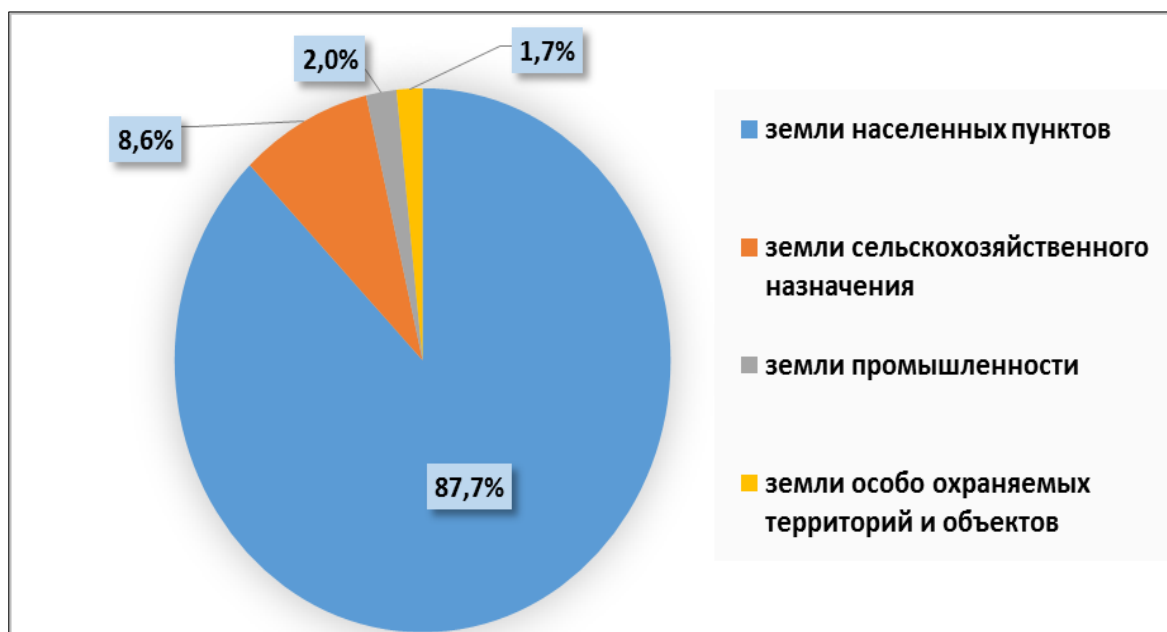


Рисунок 29 – Распределение земельных участков, в отношении которых были поданы заявления о пересмотре кадастровой стоимости за период 2016-2019 гг., по категориям земель (в Нижегородской области) (составлено автором)



Рисунок 30 – Распределение поданных в 2016-2019 гг. (в Нижегородской области) заявлений по основаниям для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости (составлено автором)

Как видно из рисунка 30, 99,2% заявлений подано в 2016-2019 гг. в Нижегородской области по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. И лишь 0,8% заявлений подано в 2016-2019 гг. по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости.

Из общего числа объектов оценки, в отношении которых были поданы заявления за рассматриваемый период в Нижегородской области по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, решение об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости принято в отношении 81,5% объектов, о невозможности изменения величины кадастровой стоимости – в отношении 18,5% объектов (рисунок 31).



Рисунок 31 – Результаты работы Комиссии в отношении заявлений о пересмотре кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости (2016-2019 гг., Нижегородская область) (составлено автором)

По результатам работы Комиссии в отношении заявлений о пересмотре кадастровой стоимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости за период 2016-2019 гг. в Нижегородской области произошло снижение суммарной величины кадастровой стоимости на 98,5 млрд. рублей (на 48%) (таблица 22).

Таблица 22 – Анализ снижения кадастровой стоимости по итогам оспаривания за период 2016-2019 гг. в Нижегородской области*

Место оспаривания	Суммарная величина кадастровой стоимости** до оспаривания, млрд. руб.	Суммарная величина кадастровой стоимости** после оспаривания, млрд. руб.	Снижение, млрд. руб.	Снижение, %
Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости	205,4	106,9	98,5	48%

*Составлено автором

**Суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых были поданы заявления о пересмотре кадастровой стоимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости

Рассмотрим, на сколько процентов чаще всего происходило снижение кадастровой стоимости в результате оспаривания за период 2016-2019 гг. в Нижегородской области. Распределение объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости, по диапазонам процентов снижения кадастровой стоимости после оспаривания в Комиссии за рассматриваемый период в Нижегородской области приведено на следующем рисунке (рисунок 32).

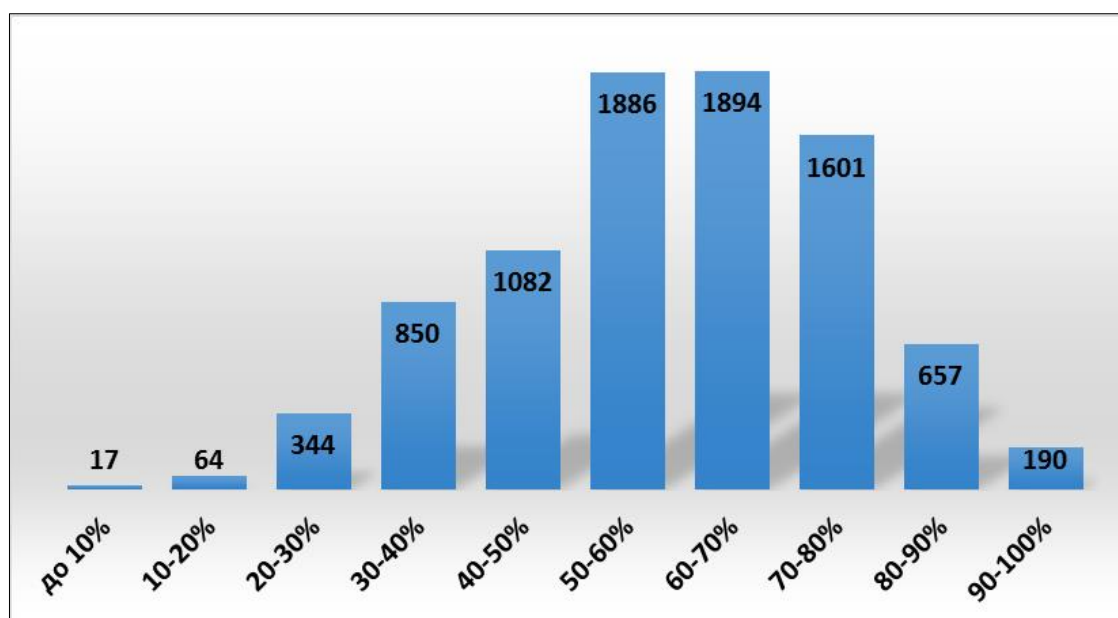


Рисунок 32 – Распределение количества объектов недвижимости по диапазонам процентов снижения кадастровой стоимости после оспаривания в Комиссии за период 2016-2019 гг. в Нижегородской области (составлено автором)

Как видно из рисунка 32, кадастровая стоимость большинства объектов недвижимости (3780 объектов из 8585, или 44%) была снижена на 50-70% (кадастровая стоимость 1886 объектов – на 50-60%, 1894 объектов – на 60-70%). Снижение кадастровой стоимости на 70-80% в результате ее пересмотра по основанию установления рыночной стоимости произошло у 1601 объекта недвижимости. Кадастровая стоимость 1082 объектов недвижимости снизилась на 40-50%. В результате проведенного анализа снижения кадастровой стоимости по итогам оспаривания за период 2016-2019 гг. в Нижегородской области мы видим, что более, чем у 70% объектов недвижимости, в отношении которых были поданы заявления в Комиссию и установлена рыночная стоимость, произошло существенное уменьшение кадастровой стоимости (в два и более раза). «Несовпадения кадастровой и рыночной стоимости могут быть вызваны различными причинами. Однако большинство из этих причин связано со спецификой, проблемами и недостатками государственной кадастровой оценки недвижимости (несовершенство методологического аппарата, противоречия в законодательстве, сложность учета всех особенностей каждого объекта недвижимости в рамках массовой оценки)» [151].

Одновременная оценка всех учтенных земельных участков происходит в рамках фазы «Массовая оценка». После ее завершения определение кадастровой стоимости в период между датой проведения последней ГКО и датой проведения очередной ГКО в отношении *вновь учтенных объектов недвижимости*; ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них; объектов недвижимости, по которым произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик осуществляется:

1) государственными бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, в случае, если последняя ГКО проводилась в порядке, предусмотренном Законом о ГКО, и в соответствии с Методическими указаниями о ГКО № 226;

2) уполномоченными лицами территориальных органов федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по

государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав, в случае, если последняя ГКО проводилась в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В первом случае определение кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков осуществляется в порядке, предусмотренном Законом о ГКО и в соответствии с Методическими указаниями о ГКО № 226 (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 09.09.2019 № 548) (п. 12.1. «Определение кадастровой стоимости осуществляется по алгоритмам, предусмотренным Указаниями, с применением подходящей по виду использования объекта недвижимости модели оценки кадастровой стоимости на основе результатов последней государственной кадастровой оценки, действовавших по состоянию на дату возникновения основания пересчета кадастровой стоимости» [26]).

Во втором случае определение кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков осуществляется в порядке, предусмотренном Приказом Министерства экономического развития РФ от 24 сентября 2018 г. № 514 «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости ...» [30].

В Нижегородской области в 2019 году государственная кадастровая оценка проведена в порядке, предусмотренном Законом о ГКО, и в соответствии с Методическими указаниями о ГКО № 226 в отношении земельных участков земель водного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов. В 2020 году в Нижегородской области проводилась государственная кадастровая оценка в отношении земельных участков остальных категорий земель (земель запаса; земель промышленности и иного специального назначения; земель лесного фонда; *земель населенных пунктов*; земель сельскохозяйственного назначения).

Таким образом, по состоянию на 2020 год в Нижегородской области определение кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков *земель населенных пунктов* осуществлялось в порядке, предусмотренном Приказом Министерства экономического развития РФ от 24 сентября 2018 г. № 514 [30], согласно которому: «Кадастровая стоимость земельного участка (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 19-24 настоящего Порядка) определяется путем умножения площади земельного участка: а) на среднее значение удельного показателя КСЗУ группы видов разрешенного использования, соответствующей категории и виду разрешенного использования для кадастрового квартала, в котором расположен земельный участок...».

Следует особо отметить, что средние значения УПКС земельных участков в составе земель населенных пунктов, которые используются для расчета кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков в Нижегородской области, были рассчитаны по состоянию *на 1 ноября 2013 года* и утверждены в 2014 году ([43]).

Таким образом, даже вновь учтенным в 2018-2020 гг. в Нижегородской области земельным участкам в составе земель населенных пунктов была присвоена кадастровая стоимость, рассчитанная на основе УПКС земельных участков, определенных на 1 ноября 2013 года в рамках фазы «Массовая оценка». Но после завершения данной фазы в 2014 году наступила другая фаза (речь идет о стадии «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости» в фазе «Деятельность в период между фазами массовой оценки»), в процессе выполнения которой изменялись кадастровые стоимости ряда земельных участков, а, следовательно, изменялись и средние значения УПКС для кадастровых кварталов, в которых расположены земельные участки с оспоренной кадастровой стоимостью. Однако указанные изменения не учитывались и не учитываются при определении кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков. Получается, что, с одной стороны, государство соглашается (в случае положительного решения комиссии по оспариванию кадастровой стоимости или судебного органа) с мнением

налогоплательщика о необходимости снижения кадастровой стоимости принадлежащего ему земельного участка, а, с другой стороны, не учитывает данное мнение и принятое на его основе решение при установлении налоговой базы по земельному налогу в отношении вновь учтенных земельных участков, которая так и продолжает рассчитываться на основе УПКС земельных участков, определенных в рамках фазы «Массовая оценка» (рисунок 33).

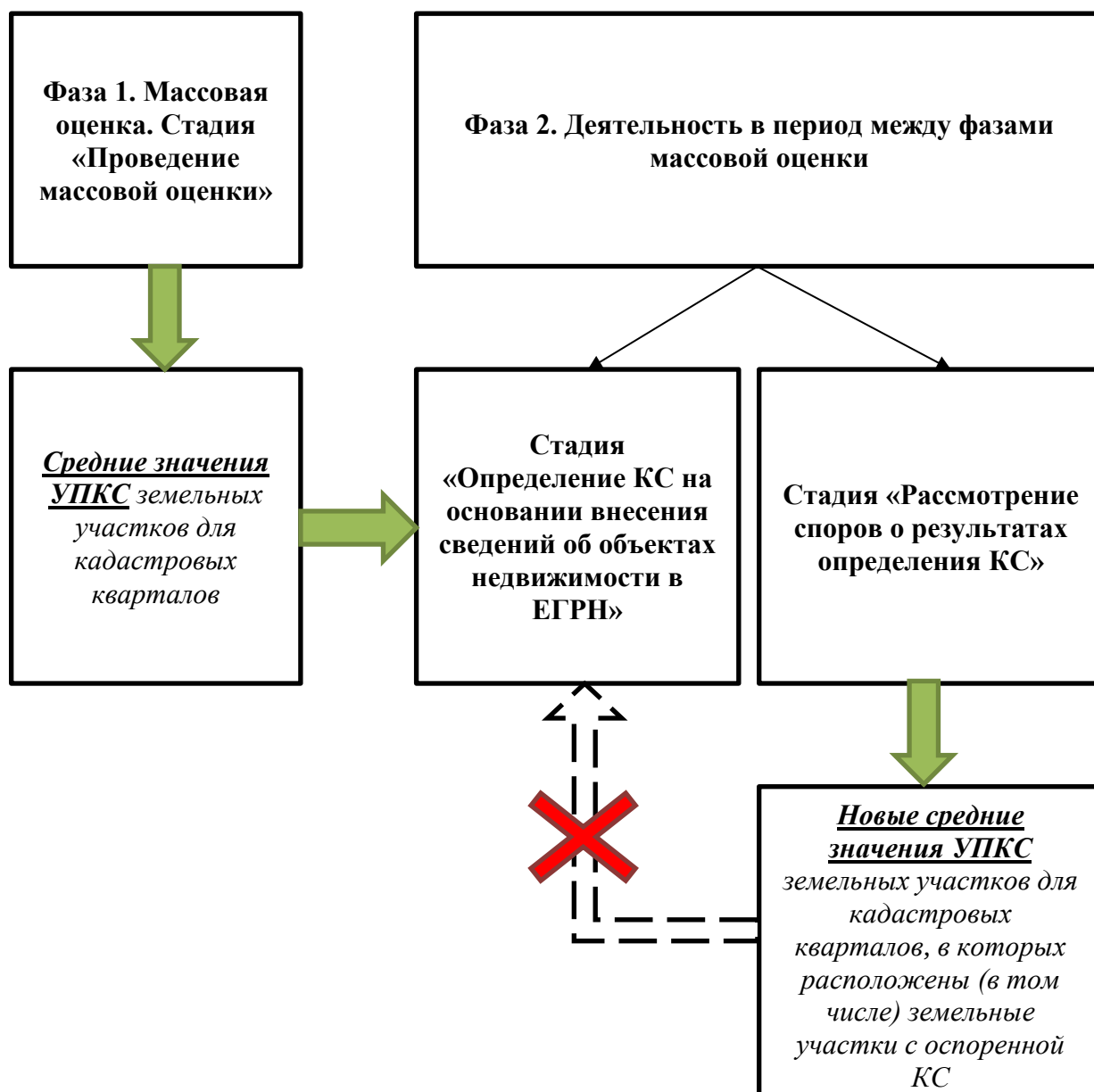


Рисунок 33 – Отсутствие коррекции значений УПКС после оспаривания в определении кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков (составлено автором)

Как видно из рисунка 33, стадия «Определение кадастровой стоимости на основании внесения сведений об объектах недвижимости в ЕГРН» и стадия «Рассмотрение споров о результатах определения КС» проходят в рамках одной и той же фазы (фаза «Деятельность в период между фазами массовой оценки»). Однако данные стадии не пересекаются, они выполняются параллельно друг другу. Новые средние значения УПКС земельных участков для кадастровых кварталов, в которых расположены земельные участки с оспоренной кадастровой стоимостью, получаемые на стадии «Рассмотрение споров о результатах определения КС», никаким образом не учитываются в стадии «Определение кадастровой стоимости на основании внесения сведений об объектах недвижимости в ЕГРН». По сути, получается, что на дату постановки на учет вновь образованного земельного участка (например, в начале 2020 года) существует две величины: 1) среднее значение УПКС земельных участков для кадастрового квартала, в котором он расположен, по состоянию на 1 ноября 2013 года, рассчитанное в 2014 году; 2) среднее значение УПКС земельных участков (с учетом измененных КС за период 2015-2019 гг.) для того же кадастрового квартала, по состоянию на 1 ноября 2013 года, которое рассчитано по состоянию на начало 2020 г. Согласно действующей методике, вновь образованным земельным участкам будет присвоено среднее значение УПКС, рассчитанное в 2014 году, а не то, которое фактически определено по состоянию на начало 2020 года.

Необходимо отметить, что по некоторым видам разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов в Нижегородской области изменения средних значений УПКС произошли для достаточно большого количества кадастровых кварталов. Так, например, в Нижнем Новгороде за период 2016-2019 гг. и только по итогам положительных решений комиссии по оспариванию кадастровой стоимости (то есть без учета положительных решений судебного органа) в 444 кадастровых кварталах изменились кадастровые стоимости земельных участков. Данный вывод был сделан по итогам обобщения и анализа информации (а именно: информации о

заседаниях Комиссии; о решениях, принимаемых ей), размещенной на сайте Росреестра [376, 378]. Кроме того, был проведен анализ количества земельных участков, расположенных в Нижнем Новгороде, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости после оспаривания в Комиссии, в разрезе видов разрешенного использования (за период 2016-2019 гг.). Его результаты приведены на рисунке 34.

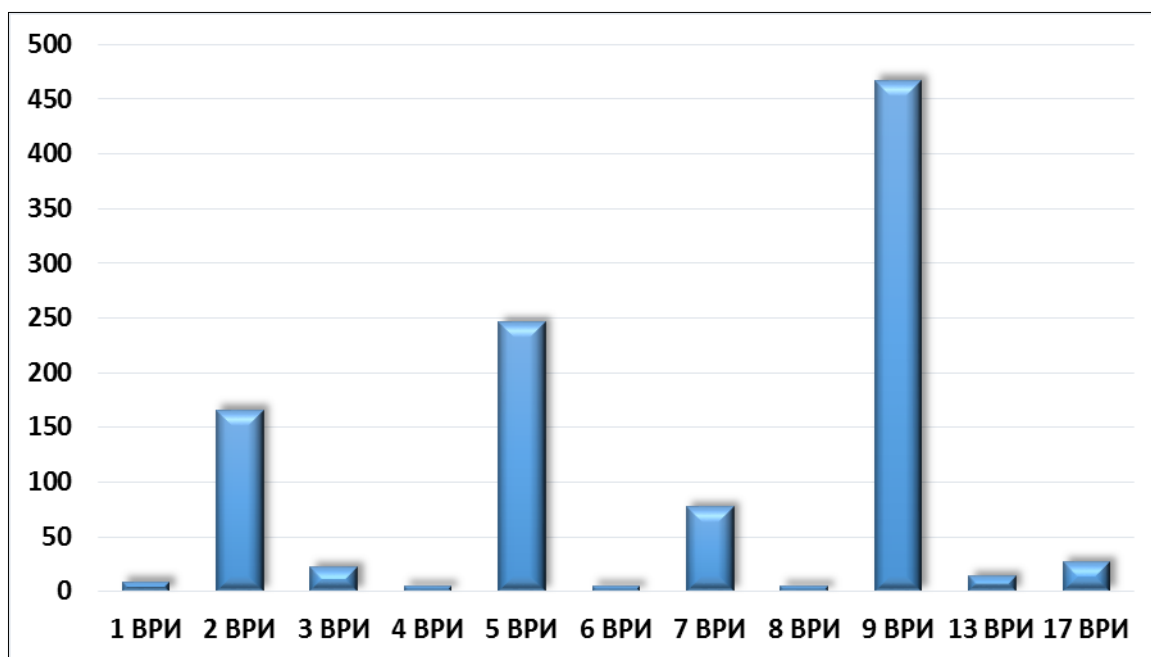


Рисунок 34 – Количество земельных участков в г. Нижнем Новгороде, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости после оспаривания в Комиссии, в разрезе видов разрешенного использования* (за период 2016-2019 гг.) (составлено автором)

*Примечание: Земельные участки, в соответствии с Методическими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 г. №39, были разделены на 17 видов разрешенного использования (ВРИ)

Как видно из рисунка 34, наибольшее количество земельных участков (467 из 1043; или 44,8%), расположенных в Нижнем Новгороде, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости после оспаривания в Комиссии (за период 2016-2019 гг.), являются земельными участками, предназначенными для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9 ВРИ). На втором месте находятся земельные

участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (5 ВРИ), их доля составляет 23,6% (246 земельных участков). На третьем месте с долей 15,9% (166 объектов) – земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки (2 ВРИ). Далее следуют земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (7 ВРИ), их доля – 7,4% (77 участков). Доли земельных участков остальных видов разрешенного использования, расположенных в Нижнем Новгороде, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости после оспаривания в Комиссии за рассматриваемый период, распределены в порядке убывания следующим образом: 17 ВРИ – 2,6%; 3 ВРИ – 2,1%; 13 ВРИ – 1,3%; 1 ВРИ – 0,9%; 4, 6 и 8 ВРИ – по 0,5%.

Как было указано выше, кадастровая стоимость вновь образованного земельного участка в составе земель населенных пунктов Нижегородской области согласно действующему законодательству рассчитывается как произведение площади земельного участка (ЗУ) на среднее значение УПКС ЗУ (соответствующего ВРИ) для кадастрового квартала, в котором расположен земельный участок, утвержденное в 2014 году. Однако изменения кадастровой стоимости ряда земельных участков в результате рассмотрения споров в Комиссии или в суде оказывают прямое влияние на средние значения УПКС для кадастровых кварталов, в которых расположены участки с оспоренной кадастровой стоимостью, что на современном этапе развития государственной кадастровой оценки не учитывается при определении кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков. В связи с этим возникает необходимость усовершенствовать методику расчета кадастровой стоимости вновь учтенных земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Автором предлагается ввести в действующую формулу расчета кадастровой стоимости вновь образованного земельного участка в составе земель населенных пунктов **коэффициент учета изменения КС земельных**

участков после оспаривания (далее - *Кизм*), который рассчитывается для кадастрового квартала как среднее значение между *Ксред.оспар* и *Купкс* (формула (1)):

$$K_{изм} = \frac{K_{сред.оспар} + K_{упкс}}{2} \quad (1)$$

где:

Ксред.оспар – среднее значение коэффициента соотношения УПКС ЗУ соответствующего ВРИ после оспаривания (УПКС ЗУ (оспар.)) к УПКС ЗУ соответствующего ВРИ до оспаривания (УПКС ЗУ) в кадастровом квартале (формула (2)):

$$K_{сред.оспар} = \frac{\sum K_{оспар}}{n} = \frac{\sum (УПКС ЗУ (оспар.) / УПКС ЗУ)}{\text{количество ЗУ с оспоренной КС}} \quad (2)$$

Купкс – отношение среднего значения УПКС ЗУ соответствующего ВРИ для кадастрового квартала (с учетом оспаривания) к среднему значению УПКС ЗУ соответствующего ВРИ для кадастрового квартала (утвержденное в рамках фазы «Массовая оценка»).

Рассмотрим несколько кадастровых кварталов Нижнего Новгорода и проанализируем, насколько изменились по ним (по состоянию на 01.01.2020 г.) средние значения УПКС земельных участков в составе земель населенных пунктов после оспаривания (за период 2015-2019 гг.) кадастровой стоимости, утвержденной в 2014 году [43], а также проведем расчет коэффициента *Кизм*.

Для исследования и расчетов использованы данные, полученные на сайте Публичной кадастровой карты [375], информация из раздела «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» на сайте Росреестра [382], а также данные отчета об определении кадастровой стоимости земель населенных пунктов в Нижегородской области (Отчет № 20659-2014-01 составлен 19.08.2014) [395].

Примеры расчета коэффициента *Кизм* для кадастровых кварталов, в которых расположены земельные участки с оспоренной кадастровой стоимостью, приведены в таблицах 23-25 и в таблицах Д.1-Д.3 Приложения Д.

Для исследования выбран перечень кадастровых кварталов.

– Кадастровый квартал 52:18:0010520. По состоянию на 1 ноября 2013 года в его границах расположено 18 земельных участков 9 ВРИ, из которых по 9-ти земельным участкам кадастровая стоимость была установлена в размере рыночной стоимости после оспаривания (за период 2015-2019 гг.).

– Кадастровый квартал 52:18:0010267. По состоянию на 1 ноября 2013 года в его границах расположено 4 земельных участка 2 ВРИ. По всем указанным земельным участкам кадастровая стоимость была установлена в размере рыночной стоимости после оспаривания (за период 2015-2019 гг.).

– Кадастровый квартал 52:18:0010529. По состоянию на 1 ноября 2013 года в его границах расположено 18 земельных участков 9 ВРИ, из которых по 6-ти земельным участкам кадастровая стоимость была установлена в размере рыночной стоимости после оспаривания (за период 2015-2019 гг.).

– Кадастровый квартал 52:18:0010525. По состоянию на 1 ноября 2013 года в его границах расположено 26 земельных участков 9 ВРИ, из которых по 12-ти земельным участкам кадастровая стоимость была установлена в размере рыночной стоимости после оспаривания (за период 2015-2019 гг.).

– Кадастровый квартал 52:18:0010526. По состоянию на 1 ноября 2013 года в его границах расположено 7 земельных участков 9 ВРИ, из которых по трем земельным участкам кадастровая стоимость была установлена в размере рыночной стоимости после оспаривания (за период 2015-2019 гг.).

– Кадастровый квартал 52:18:0020009. По состоянию на 1 ноября 2013 года в его границах расположено 7 земельных участков 5 ВРИ, из которых по трем земельным участкам кадастровая стоимость была установлена в размере рыночной стоимости после оспаривания (за период 2015-2019 гг.).

Таблица 23 – Пример расчета коэффициента Кизм, кадастровый квартал: 52:18:0010520*

Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	УПКС ЗУ, руб./ кв.м.	КС ЗУ, руб.	УПКС ЗУ, руб./ кв.м. (с учетом оспаривания)	КС ЗУ, руб. (с учетом оспаривания)	УПКС ЗУ (оспар.) / УПКС ЗУ (Коспар.)
52:18:0010520:11	4 665	2 078,63	9 696 808,95	2 078,63	9 696 808,95	
52:18:0010520:12	135	2 070,34	279 495,90	2 070,34	279 495,90	
52:18:0010520:14	1 651	2 070,46	3 418 329,46	2 070,46	3 418 329,46	
52:18:0010520:16	12 219	1 770,58	21 634 717,02	1 026,03	12 537 000,00	0,58
52:18:0010520:17	21 670	1 760,24	38 144 400,80	980,99	21 258 000,00	0,56
52:18:0010520:192	20 096	1 716,54	34 495 587,84	1 716,54	34 495 587,84	
52:18:0010520:193	26 410	1 716,54	45 333 821,40	1 716,54	45 333 821,40	
52:18:0010520:194	1 444	2 073,81	2 994 581,64	2 073,81	2 994 581,64	
52:18:0010520:195	4 390	2 074,24	9 105 913,60	915,03	4 017 000,00	0,44
52:18:0010520:196	4 058	2 059,72	8 358 343,76	914,98	3 713 000,00	0,44
52:18:0010520:197	897	2 070,01	1 856 798,97	915,27	821 000,00	0,44
52:18:0010520:198	1 290	2 056,73	2 653 181,70	1 240,31	1 600 000,00	0,60
52:18:0010520:199	1 787	2 065,34	3 690 762,58	914,94	1 635 000,00	0,44
52:18:0010520:200	7 674	2 052,50	15 750 885,00	915,04	7 022 000,00	0,45
52:18:0010520:201	1 290	2 069,61	2 669 796,90	914,73	1 180 000,00	0,44
52:18:0010520:202	25 120	1 732,92	43 530 950,40	1 732,92	43 530 950,40	
52:18:0010520:3	19 000	1 753,87	33 323 530,00	1 753,87	33 323 530,00	
52:18:0010520:8	56 465	1 733,59	97 887 159,35	1 733,59	97 887 159,35	
Среднее значение коэффициента соотношения УПКС ЗУ (оспар.) / УПКС ЗУ (Ксред.оспар)						0,49
Средневзвешенное по площади значение УПКС для кадастрового квартала (КК), руб./кв.м. (по 9 ВРИ)		1 782,67		1 544,48		
Среднее значение УПКС для КК (с учетом оспаривания) / Среднее значение УПКС для КК (утвержденное в 2014 г.) (1 544,48 / 1 782,67) (Купкс)						0,87
Среднее значение между Ксред.оспар и Купкс ((0,49+0,87) / 2) (Коэффициент учета изменения КС после оспаривания (Кизм))						0,68

*Составлено автором

Таблица 24 – Пример расчета коэффициента Кизм, кадастровый квартал: 52:18:0010267*

Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	УПКС ЗУ, руб./ кв.м.	КС ЗУ, руб.	УПКС ЗУ, руб./ кв.м. (с учетом оспаривания)	КС ЗУ, руб. (с учетом оспаривания)	УПКС ЗУ (оспар.) / УПКС ЗУ (Коспар.)
52:18:0010267:2	1 068	1 571,75	1 678 629,00	1 058,99	1 131 000,00	0,67
52:18:0010267:3	1 085	1 551,70	1 683 594,50	1 058,99	1 149 000,00	0,68
52:18:0010267:4	1 103	1 557,34	1 717 746,02	1 058,93	1 168 000,00	0,68
52:18:0010267:5	1 900	1 548,15	2 941 485,00	1 037,89	1 972 000,00	0,67
Среднее значение коэффициента соотношения УПКС ЗУ (.) / УПКС ЗУ (Ксред.оспар)						0,68

Окончание таблицы 24

Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	УПКЗ ЗУ, руб./ кв.м.	КС ЗУ, руб.	УПКЗ ЗУ, руб./ кв.м. (с учетом оспаривания)	КС ЗУ, руб. (с учетом оспаривания)	УПКЗ ЗУ (оспар.) / УПКЗ ЗУ (Коспар.)
Средневзвешенное по площади значение УПКЗ для кадастрового квартала (КК), руб./кв.м. (по 2 ВРИ)		1 555,75		1 051,20		
Среднее значение УПКЗ для КК (с учетом оспаривания) / Среднее значение УПКЗ для КК (утвержденное в 2014 г.) (1 051,20 / 1 555,75) (Купкс)						0,68
Среднее значение между Ксред.оспар и Купкс ((0,68+0,68) / 2) (Коэффициент учета изменения КС после оспаривания (Кизм))						0,68

*Составлено автором

Таблица 25 – Пример расчета коэффициента Кизм, кадастровый квартал: 52:18:0010529*

Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	УПКЗ ЗУ, руб./ кв.м.	КС ЗУ, руб.	УПКЗ ЗУ, руб./ кв.м. (с учетом оспаривания)	КС ЗУ, руб. (с учетом оспаривания)	УПКЗ ЗУ (оспар.) / УПКЗ ЗУ (Коспар.)
52:18:0010529:11	81 500	1 783,72	145 373 180,00	1 783,72	145 373 180,00	
52:18:0010529:14	9 980	2 145,64	21 413 487,20	1 093,19	10 910 000,00	0,51
52:18:0010529:16	19 954	1 836,63	36 648 115,02	1 050,00	20 951 700,00	0,57
52:18:0010529:17	11 554	1 814,88	20 969 123,52	1 814,88	20 969 123,52	
52:18:0010529:18	932	2 146,57	2 000 603,24	2 146,57	2 000 603,24	
52:18:0010529:19	363	2 123,91	770 979,33	2 123,91	770 979,33	
52:18:0010529:20	2 170	2 105,24	4 568 370,80	2 105,24	4 568 370,80	
52:18:0010529:21	41 400	1 815,82	75 174 948,00	1 815,82	75 174 948,00	
52:18:0010529:257	4 453	2 122,06	9 449 533,18	1 210,42	5 390 000,00	0,57
52:18:0010529:258	34 912	1 795,25	62 675 768,00	1 795,25	62 675 768,00	
52:18:0010529:33	34 752	1 774,21	61 657 345,92	993,01	34 509 000,00	0,56
52:18:0010529:36	4 298	2 149,94	9 240 442,12	1 216,85	5 230 000,00	0,57
52:18:0010529:37	562	2 157,31	1 212 408,22	1 487,54	836 000,00	0,69
52:18:0010529:38	534	2 157,20	1 151 944,80	2 157,20	1 151 944,80	
52:18:0010529:39	302	2 155,53	650 970,06	2 155,53	650 970,06	
52:18:0010529:40	495	2 151,61	1 065 046,95	2 151,61	1 065 046,95	
52:18:0010529:41	3 959	2 143,52	8 486 195,68	2 143,52	8 486 195,68	
52:18:0010529:9	7 400	2 162,79	16 004 646,00	2 162,79	16 004 646,00	
Среднее значение коэффициента соотношения УПКЗ ЗУ (оспар.) / УПКЗ ЗУ (Ксред.оспар)						0,58
Средневзвешенное по площади значение УПКЗ для кадастрового квартала (КК), руб./кв.м. (по 9 ВРИ)		1 843,84		1 605,73		
Среднее значение УПКЗ для КК (с учетом оспаривания) / Среднее значения УПКЗ для КК (утвержденное в 2014 г.) (1 605,73 / 1 843,84) (Купкс)						0,87
Среднее значение между Ксред.оспар и Купкс ((0,58+0,87) / 2) (Коэффициент учета изменения КС после оспаривания (Кизм))						0,72

*Составлено автором

Для остальных кадастровых кварталов Нижнего Новгорода, участвующих в исследовании, были проведены аналогичные расчеты. Итоговая таблица расчета коэффициентов учета изменения КСЗУ после оспаривания (Кизм) для кадастровых кварталов Нижнего Новгорода, в которых расположены земельные участки с оспоренной кадастровой стоимостью, приведена далее (таблица 26).

Таблица 26 – Итоговая таблица расчета коэффициентов Кизм в разрезе кадастровых кварталов*

№ п/п	Кадастровый квартал	ВРИ	Среднее значение УПКС для КК (с учетом оспаривания)	Среднее значение УПКС для КК (утвержденное в 2014 г.)	Купкс	Ксред.оспар	Кизм
1	52:18:0010013	9	1 535,56	1 749,29	0,88	0,50	0,69
2	52:18:0010014	9	1 627,83	1 846,45	0,88	0,47	0,68
3	52:18:0010009	9	901,47	1 458,59	0,62	0,51	0,56
4	52:18:0010267	2	1 051,20	1 555,75	0,68	0,68	0,68
5	52:18:0010525	9	1 319,65	1 986,65	0,66	0,48	0,57
6	52:18:0010520	9	1 544,48	1 782,67	0,87	0,49	0,68
7	52:18:0010526	9	1 476,68	2 086,98	0,71	0,35	0,53
8	52:18:0010529	9	1 605,73	1 843,84	0,87	0,58	0,72
9	52:18:0040317	9	1 615,46	1 932,30	0,84	0,49	0,66
10	52:18:0010539	9	1 478,06	1 632,71	0,91	0,49	0,70
11	52:18:0020009	5	5 797,49	9 660,98	0,60	0,30	0,45
12	52:18:0020033	9	1 685,52	2 146,32	0,79	0,57	0,68

*Составлено автором

Как видно из таблицы 26, рассчитанные коэффициенты *Кизм* для кадастровых кварталов Нижнего Новгорода, в которых расположены земельные участки с оспоренной кадастровой стоимостью, находятся в диапазоне от 0,45 до 0,72. Если рассматривать только земельные участки 9 ВРИ, то указанный диапазон является более узким – от 0,53 до 0,72 (а среднее значение составляет 0,65).

Рассмотрим применение предлагаемого коэффициента на примере земельного участка (с кадастровым номером 52:18:0010013:299), расположенного в кадастровом квартале 52:18:0010013 и предназначенного для размещения складских помещений, который был поставлен на учет 12.02.2019 г.

Кадастровая стоимость данного земельного участка (1768532,19 руб.) была определена путем умножения его площади (1011 кв.м.) на среднее значение УПКС ЗУ 9 ВРИ (1749,29 руб./кв.м.) для кадастрового квартала, в котором он

расположен. Указанное значение рассчитано (по состоянию на 01.11.2013 г.) в 2014 году в фазе «Массовая оценка» по УПКС земельных участков 9 ВРИ, которые представлены на рисунке 35 и выделены зеленой заливкой. На рисунке 36 представлены те же земельные участки, что и на рисунке 35, но из них красной заливкой выделены те, кадастровая стоимость которых была оспорена на стадии «Рассмотрение споров о результатах определения КС» за период с 2015 года до даты постановки на учет выбранного в качестве примера земельного участка, то есть до 12.02.2019 г.

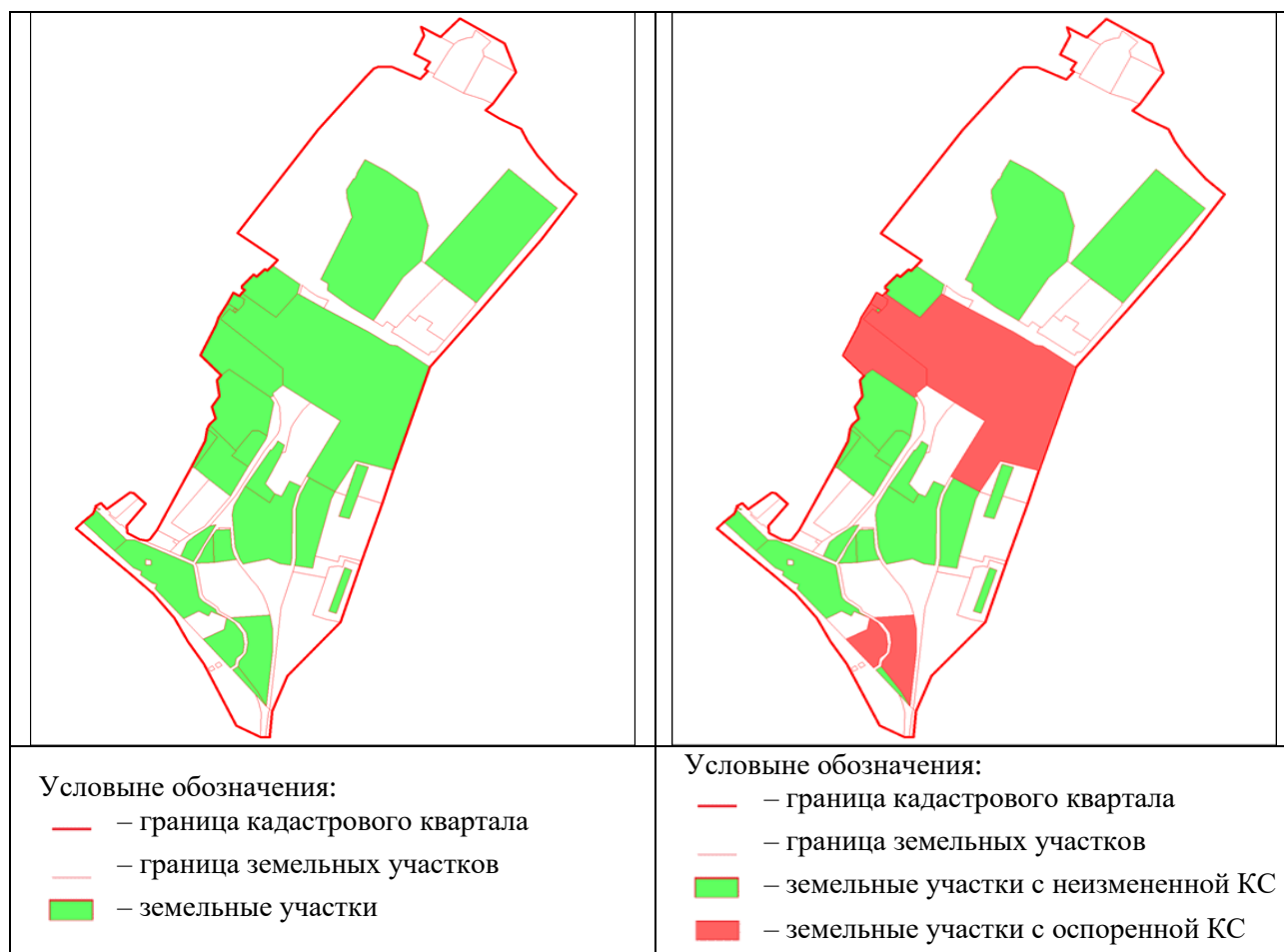


Рисунок 35 – Земельные участки, по которым определено среднее значение УПКС ЗУ (составлено автором)

Рисунок 36 – Земельные участки по состоянию на 2019 г. (составлено автором)

Таким образом, неоспоримым является факт того, что земельный участок с кадастровым номером 52:18:0010013:299 на дату постановки на учет (12.02.2019 г.) попадает в реальность, сложившуюся на указанную дату, то есть, другими словами, становится частью кадастрового квартала, представленного на

рисунке 36. Однако его кадастровая стоимость определяется согласно действующему законодательству так, как будто он образовался в границах кадастрового квартала, представленного на рисунке 35, и не имеет в ближайшем окружении земельные участки, кадастровая стоимость которых уже снизилась. То есть, по сути, рассматриваемому земельному участку присваивается кадастровая стоимость, рассчитанная по данным, которые на момент постановки его на учет уже изменились. Из чего можно заключить, что при определении его кадастровой стоимости используется неактуальная информация.

Как видно из таблицы 26, рассчитанный коэффициент $K_{изм}$ для кадастрового квартала 52:18:0010013 равен 0,69. Следовательно, с учетом предлагаемого коэффициента кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 52:18:0010013:299 будет определена следующим образом: $КС\ ЗУ = 1011\text{ кв.м.} \times 1749,29\text{ руб./кв.м.} \times 0,69 = 1220287,21\text{ руб.}$

Применение коэффициента $K_{изм}$ при определении стоимости для вновь образованных земельных участков позволит, с одной стороны, учесть мнения налогоплательщиков по поводу снижения кадастровой стоимости принадлежащих им земельных участков, с которыми уже согласилось государство на дату постановки на учет новых земельных участков, а, с другой стороны, учесть и результаты последней государственной кадастровой оценки, которые не подверглись оспариванию. Таким образом, цель введения предлагаемого коэффициента заключается в том, чтобы гармонизировать интересы государства и налогоплательщиков.

Точность расчета кадастровой стоимости при выполнении фазы «Массовая оценка» можно увеличить путем установления взаимоотношений между ГБУ и муниципалитетами по поводу согласования видов разрешенного использования земельных участков, между ГБУ и правообладателями земельных участков в части возможности подачи декларации относительно характеристик оцениваемых объектов, а также путем сбора рыночной информации об объектах-аналогах и максимального учета ценообразующих факторов.

Частота оспариваний кадастровой стоимости снизится, если применять коэффициенты учета изменения кадастровой стоимости земельных участков *Кизм*. Автором предлагается проводить актуализацию расчета коэффициентов *Кизм* не менее двух раз в год, для кадастровых кварталов, в которых расположены земельные участки с оспоренной кадастровой стоимостью.

4.3 Модель информационной системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов

Для разработки модели информационной системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов осуществлялся анализ существующих программных продуктов в предметной области исследования. Изучены закупки (за период с 2017 по 2020 гг.) специального программного обеспечения (далее – СПО), размещенные в информационной системе государственных закупок (zakupki.gov.ru), для проведения кадастровой оценки различных категорий земель.

По состоянию на начало 2021 года кадастровая оценка в условиях государственного регулирования деятельности, в ГБУ, проведена не во всех субъектах РФ и не для всех категорий земель. Это следует учитывать, анализируя приведенную ниже информацию.

В 2017 году 20 ГБУ приобрели программное обеспечение для проведения государственной кадастровой оценки различных категорий земель. Общая сумма закупок составила 16 250 522,92 руб., в среднем на одну закупку тратилось 812 526,15 руб. В 2018 году уже 54 субъекта РФ осуществили закупку рассматриваемого программного обеспечения. Количество закупок в 2018 г. по сравнению с 2017 г. увеличилось на 34. Общая сумма закупок в 2018 г. составила 72 768 242,37 руб., в среднем на одну закупку тратилось 1 347 560,04 руб. В 2019 году 61 субъект РФ осуществил закупку программного обеспечения (общая сумма закупок составила 106 226 545,1 руб., в среднем на одну закупку приходилось 1 741 418,77 руб.), а в 2020 году – 65 субъектов РФ.

За 2017-2020 гг. деятельности ГБУ на закупку программных средств потрачено 306 118 227,39 руб. (таблица 27).

Таблица 27 – Статистика закупок СПО за период с 2017 по 2020 гг.*

Год	Количество закупок (субъекты РФ)	Общая сумма закупок (руб.)	Средняя стоимость закупки (руб.)
2017	20 из 85 (24%)	16 250 522,92	812 526,15
2018	54 из 85 (64%)	72 768 242,37	1 347 560,04
2019	61 из 85 (72%)	106 226 545,10	1 741 418,77
2020	65 из 85 (76 %)	110 872 917,00	1 589 398,09

*Составлено автором

Объектами закупок являются средства автоматизации оценки всех категорий земель и объектов капитального строительства. Чаще всего объектами закупок являлись средства автоматизации оценки объектов капитального строительства, земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения и земель промышленности и иного специального назначения; реже – земель водного фонда и земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (рисунок 37).

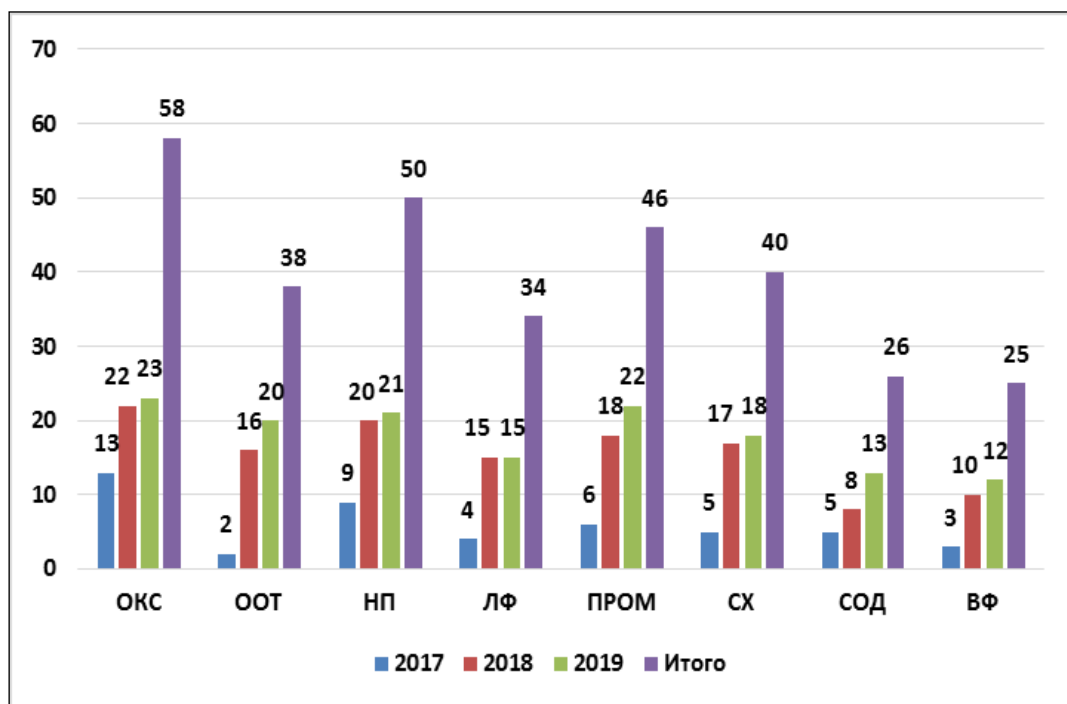


Рисунок 37 – Количество объектов закупки в разрезе видов объектов недвижимости за период с 2017 по 2019 гг. (составлено автором)

Примечание: ПРОМ – земли промышленности и иного специального назначения; СХ – земли сельскохозяйственного назначения; НП – земли населенных пунктов; ООТ – земли особоохраняемых территорий и объектов; ОКС – объекты капитального строительства; ЛФ – земли лесного фонда; ВФ – земли водного фонда; СОД – земельные участки для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства (в составе СХ)

ГБУ приобретают существующие программные средства и заказывают собственные разработки, автоматизирующие деятельность по определению кадастровой стоимости. В перечне существующих программных средств можно выделить АИС (автоматизированные информационные системы), позволяющие оценить все категории земель (АИС «АСОН», АИС «Массовая оценка»), а также отдельные категории земель (АИС «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения»).

Количество закупок АИС «АСОН» в 2017 году составило 10 ед., в 2018 г. – 24 ед., в 2019 г. – 33 ед.; АИС «Массовая оценка»: в 2017 г. – 10 закупок, в 2018 г. – 9, в 2019 г. – 11; АИС «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения»: в 2017 г. – 0, в 2018 г. – 7, в 2019 г. – 6 закупок. Разработка собственных систем: в 2017 г. – 0, в 2018 г. – 4, в 2019 г. – 5 закупок (рисунок 38).

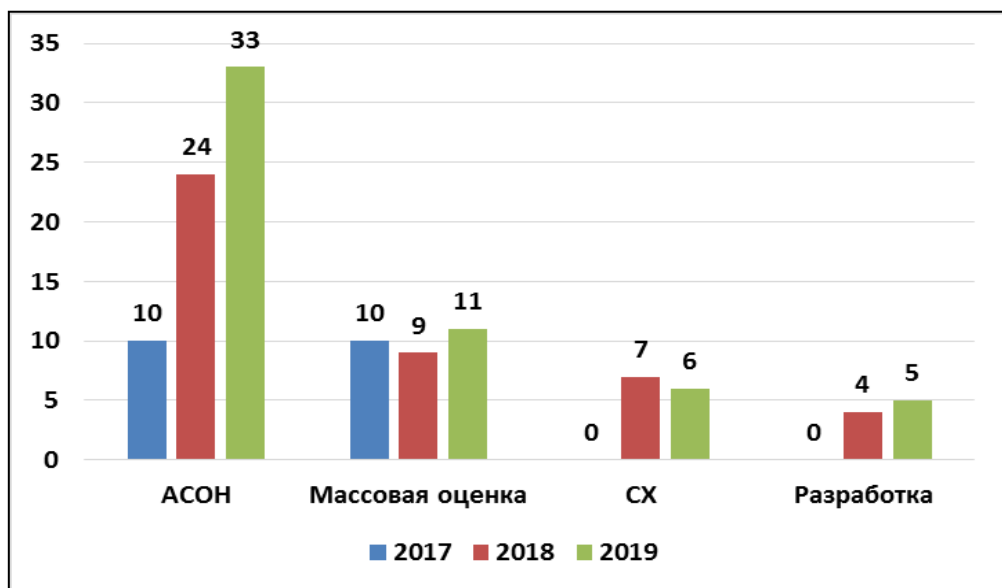


Рисунок 38 – Количество закупок в разрезе видов программных средств за период с 2017 по 2019 гг. (составлено автором)

Из приведенного рисунка 38 видно, что в структуре количества закупок программных средств (без учета разработки собственных систем) наибольшее количество приходится на приобретение АИС «АСОН», наименьшее – на АИС «Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения».

Компании ООО «МОК-Центр», ООО «Ки Партнер ИТ», ООО «ГКР», ООО «ИРИС» и ООО «Райтс Проперти» поставляют СПО по всем категориям земель

и объектам капитального строительства. Компания ООО «МОК-Центр» в 2017 году одержала 10 побед в 10 субъектах РФ, в 2018 году – 10 в 8 субъектах РФ, в 2019 году – 12 в 9 субъектах РФ. Компания ООО «Ки Партнер ИТ» в 2018 году одержала 2 победы в 2 субъектах РФ, в 2019 году – 3 победы (в 2 субъектах РФ). Компания ООО «ГКР» в 2017 г. одержала 10 побед в 9 субъектах РФ, в 2018 г. – 13 в 13 субъектах РФ, в 2019 г. – 15 побед (в 14 субъектах РФ). Компания ООО «ИРИС» в 2018 г. одержала 6 побед в 6 субъектах РФ, в 2019 г. – 14 побед (в 12 субъектах РФ). Компания ООО «Райтс Проперти» в 2018 г. одержала 8 побед в 8 субъектах РФ, а в 2019 г. – 9 побед (в 8 субъектах РФ) (рисунок 39).

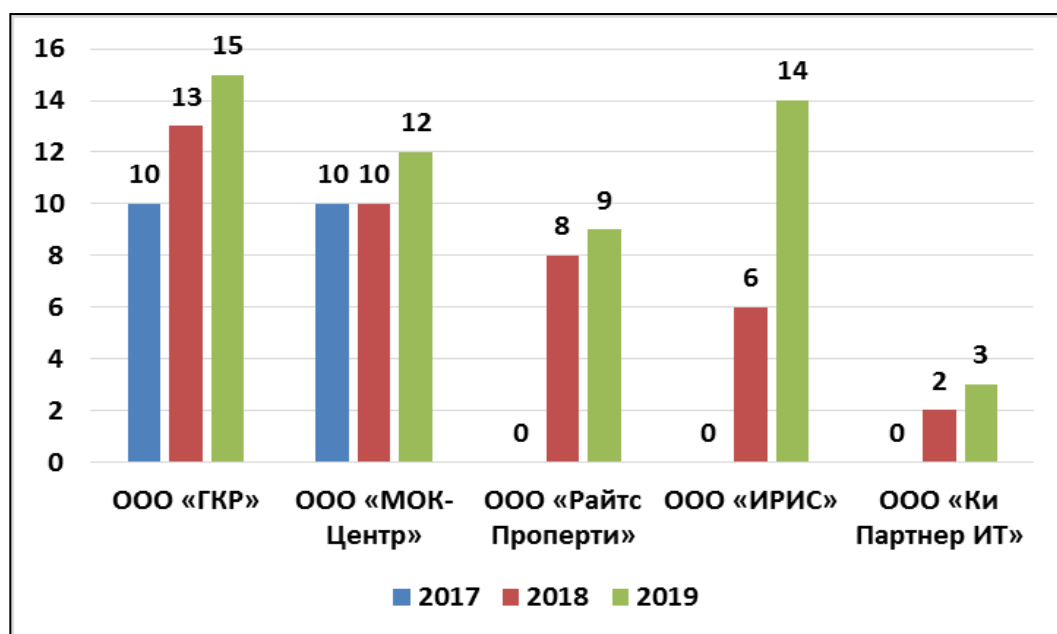


Рисунок 39 – Количество побед за период с 2017 по 2019 гг., одержанных компаниями: ООО «МОК-Центр», ООО «Ки Партнер ИТ», ООО «ГКР», ООО «ИРИС» и ООО «Райтс Проперти» (составлено автором)

Как видно из рисунка 39, компания ООО «ГКР» одерживала наибольшее количество побед на протяжении трех лет, а компания ООО «Ки Партнер ИТ» – наименьшее количество побед. У таких компаний, как ООО «Райтс Проперти», ООО «ИРИС» и ООО «Ки Партнер ИТ», победы в 2017 году отсутствовали. Наибольшее количество побед одержало ООО «ГКР» в 2019 г. – 15, наименьшее количество побед: ООО «Ки Партнер ИТ» в 2018 г. – 2.

Компания ЗАО «НЦЭ» поставляет СПО только для оценки земель сельскохозяйственного назначения. В 2017 году компания ни разу не выиграла,

в 2018 и 2019 годах одержала по 3 победы в 3 субъектах РФ. Компания ООО «ИТ Консалтинг» в 2018 и в 2019 годах одержала по 1 победе. Компания Мконсалтинг одержала только 1 победу в 2018 году. ООО «ТПО», АО «Эволента», ООО «Геопакс», ООО «Супермум» в 2018 и в 2019 годах одержали по 1 победе каждая. ООО «ЗКАП» и ООО «АЙТИ ГЕО» выиграли только 1 раз в 2019 году.

Проведенный анализ позволил выявить основных производителей программных средств для получения информации о составе и структуре программного обеспечения, его функциональных особенностях, а также затратах на разработку. Исследованные функциональные особенности программных средств были учтены при разработке АИС КС ЗНП. Для обеспечения принципа информационной открытости процедур расчета кадастровой стоимости нужны информационно-технологические правила и требования относительно подготовки и структурирования информации для ее последующей стандартизированной обработки. Они способствуют формированию автоматизированной информационной системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов. Модель информационной системы определения КС ЗНП разрабатывалась по 12 позициям.

1. Обеспечение целостности информационной системы достигнуто за счет введения принципов системного подхода и системы обратных связей с ЕГРН и предметными ФГИС (федеральными государственными информационными системами). Информационная система оценки кадастровой стоимости земель населенных пунктов, являясь динамической системой, должна характеризоваться двумя противоположными свойствами: с одной стороны, быть способной сохранять свою стабильность; с другой – видоизменяться, обладать способностью к изменчивости. Стабильность системы, устойчивость связей между частями, определяющими ее функциональные возможности, основана на принципе внутренней целостности. Адаптацию системы к изменяющимся условиям существования воплощает принцип необходимого разнообразия (система должна быть адекватна задаче в смысле разнообразия состояний, функций, возможностей (сложности)). Она должна быть устроена

таким образом, чтобы ее отдельные компоненты сравнительно легко заменялись, подвергались корректировке и модернизации.

2. Определены элементы и функциональные подсистемы, множественность членения которых раскрывает аспекты информационной системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов. Они синхронизированы с фазами, стадиями и этапами кадастровой оценки; с функциями, реализуемыми на каждом этапе. Подсистемы «Ведение перечня земельных участков» и «Подача деклараций о земельных участках» формируют информационную модель объектов оценки. Подсистема «Мониторинг рынка недвижимости» формирует информационную модель объектов-аналогов объектов оценки. Подсистема «Геоинформационное описание территории» отвечает за информационную модель оцениваемой территории и ценовое зонирование (рисунок 40). Подсистема «Кадастровая оценка» содержит функционал расчета кадастровой стоимости. Подсистема «СМЭВ» реализует межведомственное электронное взаимодействие. Обязательно введение в систему следующих элементов: категории земель; ценовые зоны.

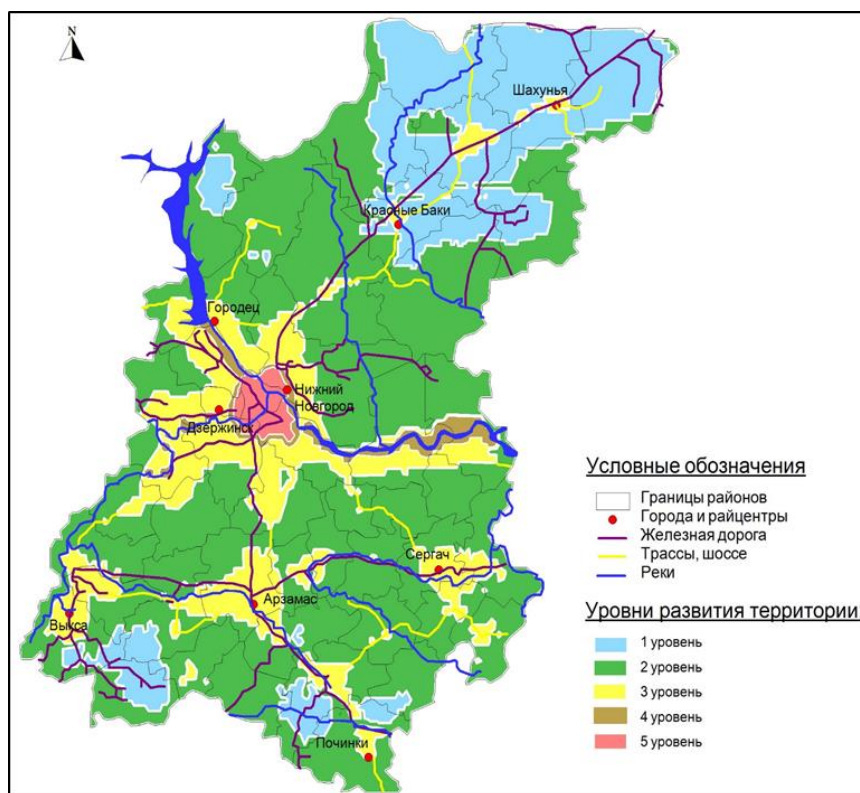


**Рисунок 40 – Кластеризация территории Нижегородской области
(составлено автором)**

3. Определены и описаны свойства элементов и подсистем, отражающие особенности оценки кадастровой стоимости земель: устойчивость информационных моделей территории, непрерывность мониторинга рынка недвижимости, периодическая актуализация кадастровой стоимости земель, ежедневная оценка вновь образованных земельных участков.

4. Деятельность по оценке кадастровой стоимости земель описывает причудливую траекторию, пересекаясь на пути исторического развития с такими видами деятельности, как управление территорией, налогообложение, государственный кадастровый учет, оценочная деятельность. Связи генезиса и функционирования создают феномен кадастровой оценки земель. Для построения структуры отношений информационная система расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов представлена в качестве элемента внешних систем, воздействующих на ее генезис и функционирование:

1) в виде функциональной подсистемы системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости по определению кадастровой стоимости как учетной характеристики ЕГРН;

2) в виде функциональной подсистемы системы налогообложения по определению кадастровой стоимости как налоговой базы;

3) в виде функциональной подсистемы управления земельными ресурсами, создающей экономическую характеристику объекта управления.

5. Состояние системы зависит не только от состояния ее частей и не ограничено суммой свойств ее элементов; состояния связей создают собственные свойства системы, их нарушение приводит к нарушению функционала деятельности.

Возможность уточнения атрибутов земельных участков путем предоставления деклараций в ГБУ, впервые введенная в 2016 году, только тогда послужит верификации информации в системе регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, когда данные будут переданы и легализованы в ней. Для этого в систему интегрирован механизм «обратной связи», обеспечивающий:

а) передачу в ЕГРН уточненных в ГБУ посредством деклараций значений характеристик земельных участков;

б) передачу в ФГИС МРН информации о данных рынка недвижимости субъекта РФ;

в) передачу в систему налогообложения кадастровой стоимости по правообладателям, физическим и юридическим лицам;

г) получение из возможных источников геопространственной информации (ИСОГД, ГИСОГД, ИПД) геопространственных факторов стоимости и передачу в них полученного в результате кадастровой оценки ценового зонирования территории.

Эти взаимодействия приводят к синхронизации и дополнению информационных моделей территории и ценовых зон, к устойчивости земельных отношений; связь с правообладателями земельных участков – к стабилизации имущественных отношений.

6. В структуру информационной системы расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов введены информационные модели объектов оценки в подсистеме «Ведение перечня земельных участков», в которых отсутствующие атрибуты заменяются вероятностными величинами на основании статистики значений характеристик объектов в кадастровом квартале, населенном пункте. Структуру информационной модели объектов оценки формирует совокупность допущений; наполнение структуры предметным содержанием осуществляется посредством взаимоотношений с внешними информационными ресурсами.

7. Взаимодействие с внешней сферой осуществляется посредством подсистемы СМЭВ (система межведомственного электронного взаимодействия). Эта часть системы автоматизирует регламенты межведомственного взаимодействия, реализует технические возможности обмена информацией с Росреестром, Кадастровой палатой, Федеральной налоговой службой, организациями-источниками картографической информации, муниципальными образованиями; с заявителями и правообладателями.

8. Определено иерархическое строение системы, которое соответствует:

1) иерархии федерального, регионального и муниципального уровней ее функционирования;

2) иерархической природе связей «категория земель»—«ценовая зона»—«земельный участок»—«улучшения земельного участка».

9. Определены цели системы и ее элементов – обеспечение устойчивости деятельности по оценке кадастровой стоимости земель для стабилизации земельно-имущественных отношений.

10. Системообразующим элементом информационной системы расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов, изъятие либо изменение которого приводит к изменению системы, является:

а) объект оценки, его информационное представление;

б) методы оценки.

Состояние информационной системы установления кадастровой стоимости земель населенных пунктов есть функция, зависящая:

1) от связей генезиса и функционирования;

2) от предыдущих состояний системы;

3) от информационного представления объекта оценки.

Двадцатилетняя история развития информационного обеспечения кадастровой оценки - это:

1) история изменения состава и информационных состояний ее элементов, категорий земель, ценовых зон и земельных участков;

2) история изменения методологии оценки.

Рассмотрев состояние информационной системы оценки кадастровой стоимости земель населенных пунктов через изменение системообразующего элемента, автор выделил три состояния системы.

В период с 1998 по 2007 гг. объектом оценки являлся кадастровый квартал и применялась преимущественно методология нормативного подхода; с 2007 по 2017 гг. объектом оценки являлся земельный участок без графического представления, соотнесенный по кадастровому номеру с центром кадастрового

квартала. В методологии применялись методы сравнительного подхода, для этого имитировался отсутствующий рынок недвижимости. С 2017 года методология изменилась, введены методы индексации стоимости и оценки минимальной стоимости земель.

Устойчивому функционированию системы будет способствовать уточнение информации об объектах оценки, переход к определению интервалов стоимости в ценовых зонах и непрерывный учет изменений рынка недвижимости.

11. Информационный аспект представлен федеральным, региональным и муниципальным уровнями информационного обеспечения. Обосновано использование не только государственных, но и открытых информационных ресурсов (OSM). Система взаимодействует с государственными информационными ресурсами федерального уровня (ЕГРН, КЛАДР, ФИАС, ФГИС МРН, ФГИС ЗСН).

На региональном уровне используются статистические данные, справочники стоимости строительства улучшений земельных участков, ежеквартальной индексации цен, РГИС, ИСОГД; на муниципальном уровне возможны неоцифрованные разноплановые информационные ресурсы.

Автором предложено использование ресурса для получения информации о деятельности юридических лиц в целях уточнения вида фактического использования земельного участка:

- 2ГИС-электронные карты-справочники; GOOGLE MAPS – <https://www.google.ru/maps/>; Яндекс Карты – электронные карты <https://yandex.ru/maps> (уточнение сведений о фактическом использовании объектов оценки путем анализа сведений о наименовании объектов оценки в открытых источниках и об организациях, расположенных по указанному адресу);
- справочник по городам, адресам и почтовым индексам (сайт seplace.ru); сайт Федеральной налоговой службы (<https://egrul.nalog.ru/>); информация о юридических лицах и индивидуальных предпринимателях

<https://www.rusprofile.ru/> (уточнение сведений о фактическом использовании объектов путем анализа сведений об организациях, зарегистрированных по указанному адресу в Инспекции Федеральной налоговой службы);

- сведения единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства о субъектах, ведущих деятельность на территории регионов РФ.

12. Устойчивости системы земельно-имущественных отношений будет способствовать децентрализованное управление информационной системой расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов.

Система должна функционировать в ГБУ субъекта РФ, ее автоматизированная реализация будет интегрирована в Подсистему сопровождения кадастровой оценки, разрабатываемую в настоящее время Росреестром для контроля деятельности по определению кадастровой стоимости на федеральном уровне.

В контексте импортозамещения программных средств в РФ в качестве базы данных рекомендуется российская система управления базами данных PostgreSQL и MongoDB; для исключения зависимости от программ иностранного происхождения в качестве замены MapInfo используются средства работы с геопространственными данными ГИС «Панорама» и QGIS.

От основных производителей программных средств получены данные, позволяющие оценить затраты на разработку информационной системы расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов регионального уровня (таблица 28), рассматриваемую в качестве регионального функционала федеральной Подсистемы сопровождения кадастровой оценки.

За период 01.01.2018-01.08.2019 гг. в службу сопровождения специального программного обеспечения компании «Группа комплексных решений» поступило 819 обращений (вопросов по работе СПО, предложений, замечаний и т.п.) от ГБУ 32 субъектов РФ, в которые осуществлена поставка СПО указанной компании (рисунок 41).

Таблица 28 – Расчет затрат на создание и сопровождение регионального функционала федеральной Подсистемы сопровождения кадастровой оценки*

Содержание работ (услуг)	Длительность этапа, мес.	Трудоемкость, чел./мес.	Стоимость единицы рабочего времени специалистов, руб./мес.	Стоимость, руб.	Длительность этапа, мес.	Трудоемкость, чел./мес.	Стоимость единицы рабочего времени специалистов, руб./мес.	Стоимость, руб.
Компания	ООО «Ки Партнер ИТ»				ООО «Группа комплексных решений»			
Вид работ № 1: Разработка концепции создания и развития программного обеспечения государственных бюджетных учреждений, наделенных полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости	1	60	126 500	7 590 000	2	48	110 000	5 280 000
Вид работ № 2: Разработка частного технического задания на создание программного обеспечения государственных бюджетных учреждений, наделенных полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости	2	160	126 500	20 240 000	2	120	110 000	13 200 000
Вид работ № 3: Разработка макета программного обеспечения государственных бюджетных учреждений, наделенных полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости	6	1 320	126 500	166 980 000	6	1 200	110 000	132 000 000
Итого, фонд заработной платы труда специалистов, непосредственно занятых выполнением работ, составляет	-	-	-	194 810 000	-	-	-	150 480 000
Страховые взносы в соответствии с законодательством РФ составляют 30,0 % от заработной платы, отчисления в фонд социального страхования от несчастных случаев на производстве – 0,2 %	-	-	-	58 832 620	-	-	-	45 444 960
Накладные расходы (40% от суммы затрат на оплату труда специалистов, непосредственно занятых выполнением работ):	-	-	-	77 924 000	-	-	-	60 192 000
Прибыль (20%)	-	-	-	66 313 324	-	-	-	51 223 392
Итого, стоимость работ	-	-	-	397 879 944	-	-	-	307 340 352
Итого, средняя стоимость работ «Разработка»	352 610 148							
Вид работ № 4: Ежегодное обновление программного обеспечения государственных бюджетных учреждений, наделенных полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости	-	-	-	-	12	240 (20% от трудоемкости по видам работ №3)	110 000	26 400 000

Окончание таблицы 28

Содержание работ (услуг)	Длительность этапа, мес.	Трудоемкость, чел./мес.	Стоимость единицы рабочего времени специалистов, руб./мес.	Стоимость, руб.	Длительность этапа, мес.	Трудоемкость, чел./мес.	Стоимость единицы рабочего времени специалистов, руб./мес.	Стоимость, руб.
Компания	ООО «Ки Партнер ИТ»				ООО «Группа комплексных решений»			
Итого, фонд заработной платы труда специалистов, непосредственно занятых выполнением работ, составляет	-	-	-	-	-	-	-	26 400 000
Страховые взносы в соответствии с законодательством РФ составляют 30,0 % от заработной платы, отчисления в фонд социального страхования от несчастных случаев на производстве – 0,2 %	-	-	-	-	-	-	-	7 972 800
Накладные расходы (40% от суммы затрат на оплату труда специалистов, непосредственно занятых выполнением работ):	-	-	-	-	-	-	-	10 560 000
Прибыль (20%)	-	-	-	-	-	-	-	8 986 560
Итого, стоимость работ	-	-	-	-	-	-	-	53 919 360
Итого, средняя стоимость работ «Обновление»	53 919 360							
Трудоемкость, чел./мес. (на один субъект РФ)	-	-	-	-	-	0,84	-	-
Количество субъектов РФ	-	-	-	-	-	85	-	-
Вид работ № 5: Ежегодное сопровождение программного обеспечения государственных бюджетных учреждений, наделенных полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости	-	-	-	-	12	71	110 000	7 810 000
Итого, фонд заработной платы труда специалистов, непосредственно занятых выполнением работ, составляет	-	-	-	-	-	-	-	7 810 000
Страховые взносы в соответствии с законодательством РФ составляют 30,0 % от заработной платы, отчисления в фонд социального страхования от несчастных случаев на производстве – 0,2 %	-	-	-	-	-	-	-	2 358 620
Накладные расходы (40% от суммы затрат на оплату труда специалистов, непосредственно занятых выполнением работ):	-	-	-	-	-	-	-	3 124 000
Прибыль (20%)	-	-	-	-	-	-	-	2 658 524
Итого, стоимость работ	-	-	-	-	-	-	-	15 951 144
Итого, средняя стоимость работ «Сопровождение»	15 951 144							

*Составлено автором

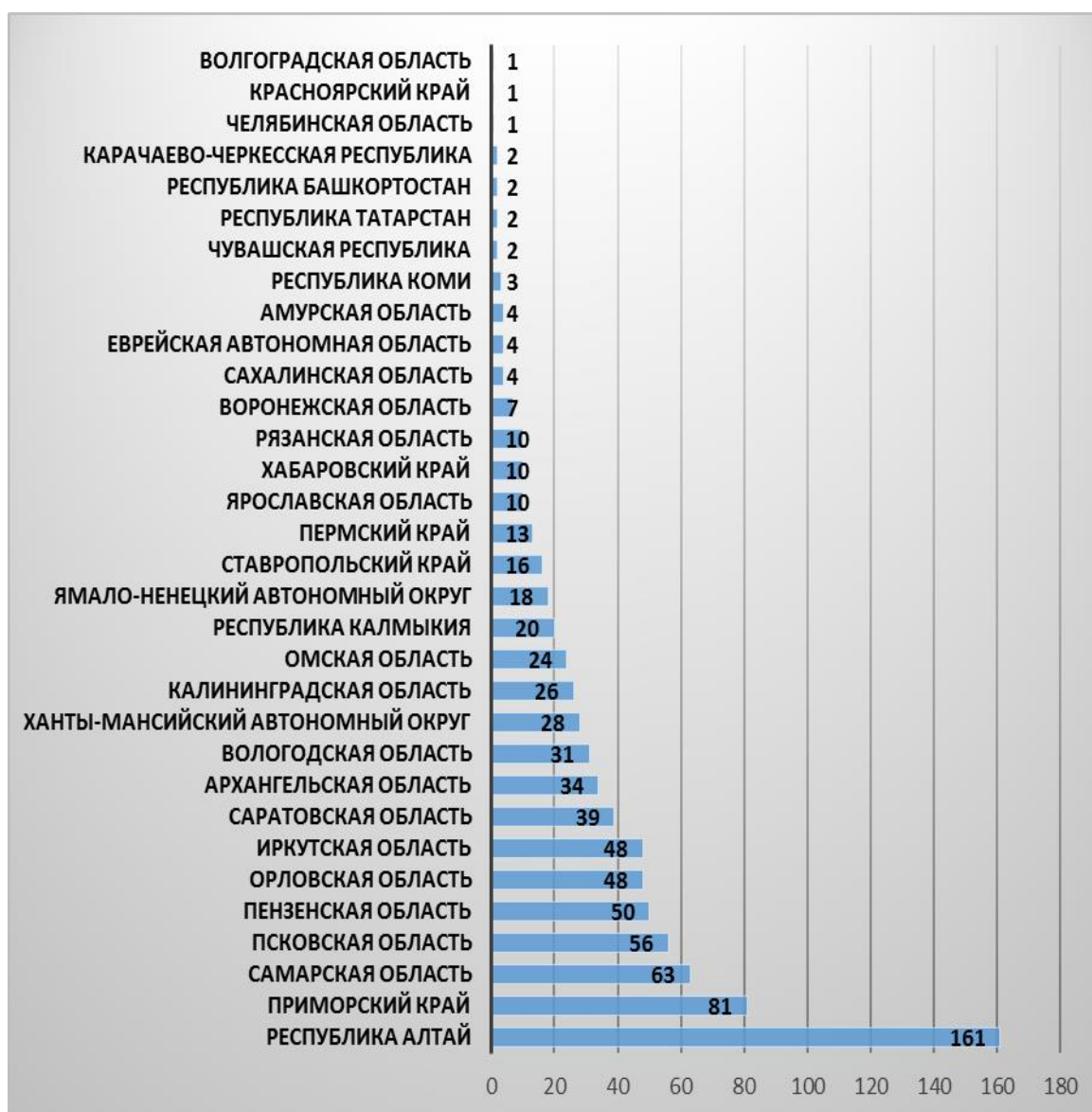


Рисунок 41 – Количество обращений в службу сопровождения СПО компании «Группа комплексных решений» в разрезе субъектов РФ (за период 01.01.2018-01.08.2019 гг.) (составлено автором)

Типичные вопросы и проблемы ГБУ при использовании СПО приведены в следующей таблице (таблица 29).

Таблица 29 – Типичные вопросы и проблемы ГБУ при использовании СПО*

Тема обращения	Проблемы
Установка СПО	– Создание базы. – Подключение к серверу.
Загрузка Перечня	– Загрузка невалидных перечней.

Окончание таблицы 29

Тема обращения	Проблемы
Работа с Перечнем	– Добавление новых столбцов. – КЛАДР; ОКТМО. – Ошибки при загрузке данных (лишние пробелы, неверные форматы: код «852» вместо «0852», пустые значения и т.п.). – Отсутствие информации по объектам оценки, необходимой для дальнейшей работы в СПО.
Загрузка аналогов	– Идентификатор аналога неуникальный (формируется в соответствии с методическими указаниями). – Неверно заполненные обязательные поля.
Ценообразующие факторы	– Добавление/удаление факторов. – Отображение в группах/сегментах. – Загрузка значений по КЛАДР.
Графический модуль	– Привязка объектов. – Расчет значений факторов в рамках территории всего субъекта РФ, а не отдельных населенных пунктов.
Модуль моделирования	– Расчет меток. – Отображение факторов. – Кодирование факторов.
Расчеты	– Метод УПКС. – Метод эталонного объекта. – Метод мультипликатора.
Выгрузка отчетов, формирование xml-файлов	– При большом количестве ценообразующих факторов, которые могут и не использоваться в оценке, для выгрузки XML не хватает места на диске/мощности компьютера.

**Составлено автором*

Трудоемкость работ по сопровождению (ежегодное сопровождение программного обеспечения государственных бюджетных учреждений, наделенных полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости), указанная в таблице 28 (0,84 чел./мес. (на один субъект РФ)), определена автором следующим образом (таблица 30).

Таблица 30 – Расчет трудоемкости по виду работ «Ежегодное сопровождение программного обеспечения государственных бюджетных учреждений, наделенных полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости»*

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Сведения о количестве обращений в службу сопровождения СПО за период 01.01.2018-01.08.2019 гг.	Среднее количество обращений за 1 день (при расчете на 387 раб. дней - за период 01.01.2018-01.08.2019 гг.)	Количество сотрудников службы сопровождения СПО (в расчете на один субъект РФ). 0,0313 = 1 сотрудник / 32	Среднее количество обращений за 1 день, приходящееся на одного сотрудника	Среднее количество обращений за месяц, приходящееся на одного сотрудника (при расчете на 22 раб. дня)	Среднее количество сотрудников в месяц, необходимое для рассмотрения обращений (при среднем значении рассмотрений обращений, осуществляемых 1 сотрудником в месяц = 20)
1	Республика Алтай	161	0,416	0,0313	0,416	9,152	0,458
2	Приморский край	81	0,209	0,0313	0,209	4,605	0,230
3	Самарская область	63	0,163	0,0313	0,163	3,581	0,179
4	Псковская область	56	0,145	0,0313	0,145	3,183	0,159
5	Пензенская область	50	0,129	0,0313	0,129	2,842	0,142
6	Орловская область	48	0,124	0,0313	0,124	2,729	0,136
7	Иркутская область	48	0,124	0,0313	0,124	2,729	0,136
8	Саратовская область	39	0,101	0,0313	0,101	2,217	0,111
9	Архангельская область	34	0,088	0,0313	0,088	1,933	0,097
10	Вологодская область	31	0,080	0,0313	0,080	1,762	0,088
11	Ханты-Мансийский автономный округ	28	0,072	0,0313	0,072	1,592	0,080
12	Калининградская область	26	0,067	0,0313	0,067	1,478	0,074
13	Омская область	24	0,062	0,0313	0,062	1,364	0,068
14	Республика Калмыкия	20	0,052	0,0313	0,052	1,137	0,057
15	Ямало-Ненецкий автономный округ	18	0,047	0,0313	0,047	1,023	0,051
16	Ставропольский край	16	0,041	0,0313	0,041	0,910	0,045
17	Пермский край	13	0,034	0,0313	0,034	0,739	0,037
18	Ярославская область	10	0,026	0,0313	0,026	0,568	0,028
19	Хабаровский край	10	0,026	0,0313	0,026	0,568	0,028
20	Рязанская область	10	0,026	0,0313	0,026	0,568	0,028
21	Воронежская область	7	0,018	0,0313	0,018	0,398	0,020

Окончание таблицы 30

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Сведения о количестве обращений в службу сопровождения СПО за период 01.01.2018-01.08.2019 гг.	Среднее количество обращений за 1 день (при расчете на 387 раб. дней - за период 01.01.2018-01.08.2019 гг.)	Количество сотрудников службы сопровождения СПО (в расчете на один субъект РФ). 0,0313 = 1 сотрудник / 32	Среднее количество обращений за 1 день, приходящееся на одного сотрудника	Среднее количество обращений за месяц, приходящееся на одного сотрудника (при расчете на 22 раб. дня)	Среднее количество сотрудников в месяц, необходимое для рассмотрения обращений (при среднем значении рассмотрений обращений, осуществляемых 1 сотрудником в месяц = 20)
22	Сахалинская область	4	0,010	0,0313	0,010	0,227	0,011
23	Еврейская автономная область	4	0,010	0,0313	0,010	0,227	0,011
24	Амурская область	4	0,010	0,0313	0,010	0,227	0,011
25	Республика Коми	3	0,008	0,0313	0,008	0,171	0,009
26	Чувашская Республика	2	0,005	0,0313	0,005	0,114	0,006
27	Республика Татарстан	2	0,005	0,0313	0,005	0,114	0,006
28	Республика Башкортостан	2	0,005	0,0313	0,005	0,114	0,006
29	Карачаево-Черкесская Республика	2	0,005	0,0313	0,005	0,114	0,006
30	Челябинская область	1	0,003	0,0313	0,003	0,057	0,003
31	Красноярский край	1	0,003	0,0313	0,003	0,057	0,003
32	Волгоградская область	1	0,003	0,0313	0,003	0,057	0,003
Итого по 32 субъектам РФ		819	2,116	1,000	2,116	46,558	2,328
Среднее количество, приходящееся на один субъект РФ		25,594	0,066	0,031	0,066	1,455	0,073
Трудоемкость, чел./мес. (на один субъект РФ) (округленно) при длительности этапа – 1 месяц							0,07
Трудоемкость, чел./мес. (на один субъект РФ) (округленно) при длительности этапа – 1 год							0,84
Количество субъектов РФ							85
Трудоемкость, чел./мес. (по всем субъектам РФ) при длительности этапа – 1 год							71

*Составлено автором

Выводы по главе 4

Сформулируем выводы и предложения на данном этапе исследования.

Первое. Несинхронный подход, разделение в оценке земельных участков и их улучшений, негативно сказывается на кадастровой оценке земель населенных пунктов. Земельные участки, преобладающие на землях населенных пунктов (под индивидуальной жилой застройкой), как правило, обращаются на рынке недвижимости как единые застроенные земельные участки. Разделение стоимости, выделение и распределение ее на земельную составляющую и составляющую улучшений, выполненные в различные временные периоды, приводят к нарушению целостности, потере качества, понижению экономической обоснованности кадастровой стоимости. Автором предлагается единовременная оценка категории земель «земли населенных пунктов» и расположенных на земельных участках, входящих в указанную категорию, объектов капитального строительства.

Второе. Выявлена проблема контроля качества результатов кадастровой оценки. Проведение проверки отчета об итогах государственной кадастровой оценки носит формальный характер, установлены требования только к наличию в отчете определенной информации и к форме составления отчета. Указанную проблему автор предлагает решить посредством создания специального программного обеспечения, в котором будут установлены критерии качества и автоматизированы их соблюдения.

Третье. Предлагается установить единые правила к расчету экономического устаревания улучшений земельных участков в субъекте РФ, для расчета кадастровой стоимости и для ее оспаривания. Это приведет к устранению разрозненности методических подходов в деятельности специалистов по определению кадастровой стоимости и оценщиков, занимающихся ее оспариванием.

Четвертое. Изменения КСЗУ в результате рассмотрения споров в Комиссии или в суде оказывают прямое влияние на средние значения УПКС для кадастровых кварталов, в которых они расположены, что на современном этапе

развития государственной кадастровой оценки не учитывается при определении кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков в составе указанных кварталов. Автором предлагается ввести в действующую формулу расчета кадастровой стоимости вновь образованного земельного участка в составе земель населенных пунктов коэффициент учета изменения кадастровой стоимости земельных участков после оспаривания (Кизм).

Пятое. Анализ закупок программного обеспечения субъектами РФ для проведения кадастровой оценки за период с 2017 по 2020 гг., размещенных в информационной системе государственных закупок (zakupki.gov.ru), выявил требования к составу и структуре АИС КС ЗНП, ее функциональным особенностям, используемым операционным системам, графическим редакторам, справочникам. На основании информации, полученной от двух основных компаний-поставщиков программного обеспечения для проведения кадастровой оценки, проведен расчет затрат на ее создание и сопровождение, что составило: разработка – 352,6 млн. руб.; ежегодное обновление – 54 млн. руб.; ежегодное сопровождение – 16 млн. руб.

Шестое. Предложено разработать автоматизированную информационную систему расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов регионального уровня и интегрировать ее в Подсистему сопровождения кадастровой оценки для контроля деятельности по определению кадастровой стоимости на федеральном уровне. В исследовании представлена описательная модель указанной информационной системы, в составе которой выделены: иерархическое строение, структура и состав системы; свойства элементов и подсистем; отношения и связи с ЕГРН, ФГИС МРН, ФГИС ЗСН; федеральный, региональный и муниципальный уровни функционирования; предметное информационное наполнение. Вследствие существенного различия информационного, технического, кадрового и программного обеспечения в государственных бюджетных учреждениях по кадастровой оценке в субъектах РФ данным исследованием доказана необходимость ее децентрализации: система должна функционировать в ГБУ субъекта РФ.

ГЛАВА 5 ПРИМЕНЕНИЕ РАЗРАБОТАННОЙ МОДЕЛИ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В СИСТЕМЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО- ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

5.1 Установление кадастровой стоимости земельных участков в размере затрат на межевание и оформление имущественных прав

С относительно недавнего времени (с утверждения Методических указаний о ГКО № 226 в 2017 году [25]) стал вводиться в практику метод оценки земельных участков, исходя из затрат на межевание и оформление прав на них (далее – метод затрат на межевание и оформление прав). Указанный метод применяется в случае, если использование сравнительного и (или) доходного «подходов приводит к значению кадастровой стоимости, меньшему, чем величина затрат, связанных с межеванием и оформлением прав на земельный участок» [25], а также для оценки земельных участков охраняемых природных территорий и объектов благоустройства.

По сути, принудительный характер внедрения метода затрат на межевание и оформление прав на земельный участок с учетом того обстоятельства, что данный метод должным образом не описан в Методических указаниях о ГКО № 226, вызвал немало вопросов и затруднений у работников государственных бюджетных учреждений.

Отсутствие широкого анализа особенностей практики определения КСЗУ исходя из затрат на межевание и оформление прав на них может привести к возникновению ошибок при принятии решений по совершенствованию методических указаний о государственной кадастровой оценке. С целью выявления проблем, с которыми столкнулись ГБУ при применении метода затрат на межевание и оформление прав, автором проведено исследование 29 отчетов об итогах государственной кадастровой оценки, составленных в 2018-2019 гг. и размещенных в фонде данных государственной кадастровой оценки на официальном сайте Росреестра.

Отчеты, по которым был проведен анализ практики применения метода затрат на межевание и оформление прав при проведении работ по государственной кадастровой оценке на территории Российской Федерации в 2018-2019 гг., приведены в Приложении Е.

Результаты анализа практики определения КСЗУ исходя из затрат на межевание и оформление прав на них приведены в таблицах 31, 32 и 33.

Рассмотрим подробнее результаты анализа указанной практики в трех разрезах:

- 1) *способы реализации метода* затрат на межевание и оформление прав;
- 2) *способы учета государственной пошлины* за государственную регистрацию прав в методе затрат на межевание и оформление прав;
- 3) *проблемы*, с которыми столкнулись государственные бюджетные учреждения при применении рассматриваемого метода.

Способы реализации метода затрат на межевание и оформление прав.

Как видно из таблицы 31, несмотря на то, что каждое государственное бюджетное учреждение по-своему решало задачу реализации метода затрат на межевание и оформление прав, опираясь на различные информационные базы, можно выделить восемь основных способов расчета затрат на межевание.

Расчет величины затрат на межевание (руб.): 1) в зависимости от количества поворотных точек и протяженности границ земельного участка (периметра); 2) с помощью регрессионного уравнения. *Расчет величины затрат на межевание (руб. за участок):* 3) независимо от диапазонов площади земельных участков; 4) в зависимости от диапазонов площади земельных участков. *Расчет величины затрат на межевание (руб. за участок и руб./кв.м.):* 5) независимо от диапазонов площади земельных участков; 6) в зависимости от диапазонов площади земельных участков. *Расчет величины затрат на межевание (руб./кв.м.):* 7) независимо от диапазонов площади земельных участков; 8) в зависимости от диапазонов площади земельных участков.

Таблица 31 – Способы реализации метода затрат на межевание и оформление прав при проведении работ по государственной кадастровой оценке на территории Российской Федерации в 2018-2019 гг. (в исследуемой выборке)*

Номер способа реализации метода	Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Упрощенное описание, позволяющее выделить способы реализации метода	Краткое описание реализации метода (выдержки из отчетов)
1	Волгоградская область	ВФ	от количества поворотных точек и протяженности границ земельного участка (периметра)	По результатам анализа услуг межевания установлено, что стоимость данных услуг напрямую зависит от количества поворотных точек земельного участка, а для линейных объектов – от их протяженности. Затраты на межевание включают затраты на определение координат каждой поворотной точки и составление итоговой документации
	Краснодарский край	ВФ, ЛФ	от количества поворотных точек и протяженности границ земельного участка (периметра)	Поскольку определение кадастровой стоимости земельного участка в данном случае производится исходя из затрат на межевание и регистрацию права, то формула примет следующий вид: $КС = (\text{Трудоемкость} * \text{Цена нормочас} * (1 + \text{НДС})) + C_{\text{(рег.)}}$, где: Трудоемкость – расчетно-нормативные затраты времени (количество нормативных человеко-часов, необходимых для проведения кадастровых работ), в человеко-часах; Цена нормочас – цена нормативного человеко-часа без учета налога на добавленную стоимость в рублях/человеко-часах; $C_{\text{(рег.)}}$ – стоимость государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество
	Курская область	ЛФ, СХ	от количества поворотных точек и протяженности границ земельного участка (периметра)	
	Санкт-Петербург	НП, ОКС	от количества поворотных точек и протяженности границ земельного участка (периметра)	Общий вид формулы для расчета затрат на межевание и регистрацию права (без учета НДС) выглядит следующим образом: $C_{\text{меж}} = \text{Трудоемкость} * [\text{Цена}]_{\text{нормочас}} + \text{Регистрация\_права}$
2	Иркутская область	ПРОМ	регрессия, от площади	Для расчета кадастровой стоимости была использована общедоступная информация о стоимости работ по межеванию земельных участков – электронные аукционы. Регрессионное уравнение, соответствующее итоговой модели, имеет вид: $Y = 69,978 * S^{(-0,27)}$ Y - стоимость межевания, руб./кв.м.; S – площадь земельного участка, кв.м.

Продолжение таблицы 31

Номер способа реализации метода	Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Упрощенное описание, позволяющее выделить способы реализации метода	Краткое описание реализации метода (выдержки из отчетов)
	Республика Башкортостан	ООТ, ПРОМ	регрессия, от площади	Определение зависимости стоимости работ на межевание и государственную регистрацию земельных участков от площади земельных участков. Стоимость затрат на межевание и государственную регистрацию прав земельных участков определяем по формуле: $C = C_{зм} \text{ и г.рег.пр.} * S_{зу} = 113,12 * S_{зу}^{(-0,376)}, \text{ где}$ $C_{зм}$ и г.рег.пр. – затраты на межевание и государственную регистрацию прав земельных участков, руб./кв.м. $S_{зу}$ – площадь земельного участка, кв.м.
	Республика Коми	ЛФ	регрессия, от площади; <i>отказ от применения метода для сегмента «Использование лесов»</i>	Одним из способов определения затрат на межевание земельного участка является статистическое моделирование. Суть метода состоит в анализе ценообразующих факторов, влияющих на стоимость межевания, и построении модели для определения затрат, отвечающей признакам статистической значимости и критериям качества. Исходные данные представлены информацией, собранной с порталов «РосТендер» и официального интернет-ресурса «Единая информационная система в сфере закупок». Формула для расчета затрат на межевание и регистрацию права земельных участков с различной площадью выглядит следующим образом: $КС = 236,03921 * x^{(-0,461462)}$ КС – кадастровая стоимость, руб./кв.м.; x – площадь земельного участка, кв.м.
3	Карачаево-Черкесская Республика	ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС	руб. за участок	Учреждением был направлен запрос от 26.04.2018, №171 о предоставлении необходимой информации. На указанный запрос был получен ответ (письмо № 18 от 26.04.2018 г.). В соответствии с информацией от ООО «Глобус-1» стоимость работ по межеванию и оформлению прав на земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения составляет 5 500 рублей за объект, вне зависимости от его площади
	Новгородская область	ВФ, ООТ	руб. за участок	Для получения стоимости затрат на межевание Исполнителем взяты средние значения затрат на межевание, представленные ООО «ГеоТехИнформ», ГОУП «Новгородский кадастровый центр» и ОАО «Новгородземпредприятие». Среднее значение затрат на регистрацию прав на один земельный участок составляет 12 000 рублей
	Республика Коми	СХ	руб. за участок	Для реализации п. 1.16 Методических указаний были направлены запросы в организации, осуществляющие деятельность по межеванию, о минимальной стоимости выполнения кадастровых работ (межевания) земельного участка категории земли сельскохозяйственного назначения, применяемой до 01.01.2018 г., на территории Республики Коми

Продолжение таблицы 31

Номер способа реализации метода	Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Упрощенное описание, позволяющее выделить способы реализации метода	Краткое описание реализации метода (выдержки из отчетов)
	Республика Татарстан	СХ	руб. за участок	В целях установления минимальных затрат на межевание и оформление прав на земельный участок работниками бюджетного учреждения направлены запросы в межующие организации Республики Татарстан. В ответ АО «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан», АО «РКЦ «Земля» и ООО «СКИИ «Кредо» предоставили минимальные затраты на межевание
4	Астраханская область	ООТ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	Исполнителем была собрана информация о стоимости работ по межеванию на земельные участки по состоянию на 01.01.2018 в зависимости от их площади от организаций, выполняющих землеустроительные работы на территории Астраханской области. Произведен расчет величины затрат на межевание (руб.) в зависимости от диапазонов площади земельных участков
	Кировская область	ООТ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	В крупные организации, имеющие в своем штате кадастровых инженеров, учреждением были направлены запросы о предоставлении информации о стоимости затрат на межевание. Полученные ответы сгруппированы, проанализированы и сведены в общую таблицу. Произведен расчет величины затрат на межевание (руб.) в зависимости от диапазонов площади земельных участков
	Республика Ингушетия	НП	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	Для получения стоимости затрат на межевание Учреждением взяты значения затрат на межевание, представленные кадастровым инженером Баркинковой Зарифой Багаутдиновной. Произведен расчет величины затрат на межевание (руб.) в зависимости от диапазонов площади земельных участков
	Саратовская область	НП, ООТ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	В рамках исследования ценовой информации стоимости работ по межеванию и оформлению прав на земельные участки в регионах Саратовской области были направлены запросы в организации
	Севастополь	ВФ, ЛФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	Для получения стоимости затрат на межевание оценщиком взяты средние значения затрат на межевание, представленные ООО «СевКадастрПроект», ГУП унитарное предприятие «Севастопольский центр землеустройства и геодезии» и ГУП города Севастополя «БТИ»
	Тамбовская область	НП, ПРОМ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	Затраты на межевание получены в результате проанализированных данных, представленных по запросу от организаций, оказывающих услуги по межеванию земельных участков по всей территории Тамбовской области. Всего Учреждением было направлено девять запросов, на которые было получено шесть ответов

Продолжение таблицы 31

Номер способа реализации метода	Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Упрощенное описание, позволяющее выделить способы реализации метода	Краткое описание реализации метода (выдержки из отчетов)
5	Белгородская область	СХ	руб. за участок и руб./кв.м.	Размер затрат на межевание земельного участка сельскохозяйственного назначения определен на уровне 133 руб. за 1 га, но не менее 5000 рублей за 1 участок согласно информации о средних ценах на выполнение кадастровых работ, представленной письмом департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области
6	Рязанская область	ВФ	руб. за участок и руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади земельных участков	Для целей анализа цен (стоимости) на проведение кадастровых работ (межевание) в крупные организации, осуществляющие такие работы, Исполнителем были направлены запросы
	Рязанская область	НП	руб. за участок и руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади земельных участков	Для целей анализа цен (стоимости) на проведение кадастровых работ (межевание) в крупные организации, осуществляющие такие работы, Исполнителем были направлены запросы
7	Калужская область	НП	руб./кв.м.	На основании данных, предоставленных организациями, был произведен расчет удельного показателя стоимости кадастровых работ по формированию земельных участков из категории земель населенных пунктов (руб./кв.м.) на территории Калужской области
	Москва	НП, ОКС	руб./кв.м.	Расчет УПКС производился на основе данных, полученных с сайта http://rostender.info , по стоимости работ на межевание и уточнение границ земельных участков. Произведен расчет величины затрат на межевание в руб./кв.м.
	Республика Карелия	НП, ООТ	руб./кв.м.	Учреждением была запрошена информация о стоимости проведения межевания земельных участков в организации и ИП, имеющие в своем штате кадастровых инженеров, на территории Республики Карелия. Произведен расчет величины затрат на межевание в руб./кв.м.
	Республика Северная Осетия	СХ	руб./кв.м.	Определение величины затрат на проведение межевания производилось на основании анализа рынка оказания услуг по межеванию земельных участков с учетом вида объектов и их площади. На запрос о предоставлении сведений о величине затрат на межевание в адрес ГБУ поступило три ответа
	Ханты-Мансийский АО	ВФ, ООТ	руб./кв.м.	Были направлены запросы о предоставлении информации о стоимости затрат на межевание и оформление прав. Полученные ответы сгруппированы, проанализированы и сведены в общую таблицу

Окончание таблицы 31

Номер способа реализации метода	Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Упрощенное описание, позволяющее выделить способы реализации метода	Краткое описание реализации метода (выдержки из отчетов)
8	Калининградская область	ПРОМ	руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади	В крупные организации, имеющие в своем штате кадастровых инженеров, учреждением были направлены запросы о предоставлении информации о стоимости затрат на межевание. Также была собрана информация из открытых источников. Произведен расчет величины затрат на межевание и оформление прав (руб./кв.м.) в зависимости от диапазонов площади земельных участков
	Московская область	ВФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС	руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади	Учреждением были направлены запросы о предоставлении информации о стоимости затрат на межевание. Произведен расчет величины затрат на межевание и оформление прав (руб./кв.м.) в зависимости от диапазонов площади земельных участков и от вида использования земельного участка
	Мурманская область	ООТ	руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади	Учреждением были направлены запросы о предоставлении информации о стоимости затрат на межевание. Произведен расчет величины затрат на межевание и оформление прав (руб./кв.м.) в зависимости от диапазонов площади земельных участков
-	Пермский край	НП	отказ от использования метода	отказ от использования метода

**Составлено автором по отчетам об итогах государственной кадастровой оценки, размещенным в фонде данных ГКО на официальном сайте Росреестра*

Таблица 32 – Выдержки из отчетов, косвенно или прямо описывающие проблемы, с которыми столкнулись ГБУ при применении метода затрат на межевание и оформление прав (в исследуемой выборке)*

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Выдержки из отчетов
Волгоградская область	ВФ	Определение затрат на межевание возможно только при наличии информации об одном из следующих параметров: количестве поворотных точек, протяженности линейных объектов, периметра (больших и сложных по форме земельных участков)
Санкт-Петербург	НП, ОКС	Можно заключить, что использование Методики для определения стоимости затрат на межевание является наиболее предпочтительным, так как это позволяет учесть такие индивидуальные характеристики земельного участка, как протяженность его границ и количество характерных (поворотных) точек. Использование диапазонных или реперных (опорных) значений, полученных в результате опроса геодезических компаний, может стать причиной как завышения, так и занижения стоимости земельного участка

Продолжение таблицы 32

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Выдержки из отчетов
Курская область	ЛФ, СХ	Расчет имеет свою особенность, которая выражается в том, что величина затрат на межевание фактически мало зависит от площади земельного участка, в большей степени она зависит от количества поворотных точек соответствующего земельного участка и его периметра, т.е. является величиной мало дифференцированной. Простыми словами, для земельного участка площадью 5 кв.м с 4 поворотными точками и периметром, равным 9 м, величина затрат на межевание составляет порядка 19 500 руб., для земельного участка площадью 6 951 150 кв.м с 474 поворотными точками и периметром, равным 36 688 м, величина затрат на межевание составляет округленно 69 500 руб. Как видно из приведенного примера, величина затрат на межевание отличается в 3,6 раза, тогда как площади отличаются в тысячи раз, т.е. наблюдается низкая дифференциация по стоимости работ на проведение межевания в зависимости от площади участков
Краснодарский край	ВФ, ЛФ	Затраты на межевание и оформление прав для земельных участков, у которых отсутствуют данные о протяженности границ и количестве поворотных точек (нет сведений о границах), равны среднему значению затрат на межевание и оформление прав на земельные участки, у которых есть данные о протяженности границ и количестве поворотных точек в соответствии с учетом диапазона площади, в который входит оцениваемый земельный участок. Расчет имеет свою особенность, которая выражается в том, что величина затрат на межевание фактически мало зависит от площади земельного участка, в большей степени она зависит от количества поворотных точек соответствующего земельного участка, т.е. является величиной мало дифференцированной. Такое положение вещей не может не отразиться на удельном показателе кадастровой стоимости: так для земельных участков маленькой площади удельные показатели являются значительными. УПКС при расчете его по затратам на межевание и оформление прав собственности не несет той смысловой или стоимостной характеристики нежели его расчет с помощью других методов расчета, т.е. он не является информативным, следовательно по нему не может проводиться анализ и сравнение по значениям минимальных, средних и максимальных УПКС
Пермский край	НП	Были направлены запросы в организации, занимающиеся проведением межевания и оформлением прав на земельные участки, о предоставлении информации о стоимости проведения кадастровых работ. Работники бюджетного учреждения столкнулись со следующими проблемами: - от большинства организаций ответ не поступил; - часть компаний не может установить фиксированную стоимость, указывая что окончательная стоимость работ определяется на основании технического задания исходя из всего комплекса факторов, влияющих на ценообразование; - в ряде случаев применение затрат на межевание может исказить результат расчета кадастровой стоимости объектов. Так, анализируя предоставленную информацию, затраты на межевание земельного участка площадью до 1 000 кв.м. в Пермском крае составляют от 4 000 рублей до 15 000 рублей. Согласно п.1.16 Методических указаний минимально возможный уровень кадастровой стоимости земельного участка вне зависимости от вида разрешенного использования и иных характеристик не может быть меньше, чем затраты на межевание и оформление прав на земельный участок. Таким образом, кадастровая стоимость участка, предназначенного для размещения опоры ЛЭП, площадью 0.04 кв.м., не может быть меньше 4 000 рублей (100 000 руб./кв.м.), что не соответствует сложившемуся на дату оценки уровню рыночных цен

Продолжение таблицы 32

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Выдержки из отчетов
Республика Коми	ЛФ	В ходе расчетов кадастровой стоимости земель методом затрат на межевание выявлено значительное превышение полученной стоимости одного квадратного метра над стоимостью одного квадратного метра земель лесного фонда, рассчитанной для сегмента «Использование лесов»
Иркутская область	ПРОМ	Из Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, возможно получить только кадастровый номер и площадь земельного участка. У некоторых земельных участков границы не установлены, определить количество поворотных точек невозможно. Сотрудник ОГБУ «ЦГКО» не обладает специальными знаниями и специализированными сведениями по каждому участку, использование и составление сметы на каждый конкретный участок невозможно. Составить твердые сметы по каждому участку не представляется возможным. Использование прайсов фирм, представленных в информационной сети Интернет, не целесообразно, так как на межевание цена за земельный участок балансирует между спросом и предложением, в основном определяется по договоренности, нет конкретных цифр в зависимости от местоположений, форм и размеров земельных участков
Новгородская область	ВФ, ООТ	При расчетах с использованием полученных данных о стоимости затрат на межевание и регистрации прав на них, исполнитель выявил закономерность резкого снижения УПКС в зависимости от площади земельного участка: чем больше площадь оцениваемого объекта – тем ниже его УПКС. При анализе полученных данных Исполнителем было установлено, что стоимость затрат на межевание и затрат на регистрацию прав не зависит от площади земельного участка. Возникла ситуация, при которой стоимость указанных затрат практически неизменна как для земельных участков площадью 8 кв.м., так и для земельных участков площадью 10 000 кв.м. Таким образом, кадастровая стоимость земельных участков, разница в площадях которых составляет 1250 раз, практически равна
Республика Коми	СХ	Высокие максимальные значения УПКС групп 1.1, 6.1, 6.2 в МО МР Койгородский, в МО МР Удорский, в МО МР Прилузский и в МО МР Усть-Вымский связаны с тем, что к расчету кадастровой стоимости применен расчет кадастровой стоимости исходя из минимальной стоимости затрат на межевание и регистрацию прав на земельный участок. Величина затрат на межевание и оформление прав на земельный участок не зависит от площади земельного участка
Республика Татарстан	СХ	После применения стоимости затрат на межевание и оформления прав на земельный участок у объектов оценки с малыми площадями выходят гигантские значения УПКС. Например, земельный участок с кадастровым номером 16:15:000000:299 имеет площадь 0,01 кв.м. Расчетный УПКС - 3 руб./кв.м., расчетная кадастровая стоимость – 0,03 рубля. Так как расчетная кадастровая стоимость меньше затрат на межевание и оформление прав, то итоговая кадастровая стоимость составляет 5 350 рублей. Исходя из этой суммы, итоговый УПКС составляет 535 000 руб. за 1 кв. м.
Астраханская область	ООТ	В расчете затрат на межевание и оформление прав на участок не учитывалась государственная пошлина на регистрацию прав, так как она зависит от организационно-правовой формы собственника
Саратовская область	НП, ООТ	Расчет величины госпошлины велся исходя из допущения о том, что собственником является юридическое лицо
Республика Северная Осетия	СХ	УПКС при расчете его по затратам на межевание и оформление прав собственности не несет той смысловой или стоимостной характеристики, нежели его расчет с помощью других методов расчета, т.е. он не является информативным, следовательно, по нему не может проводиться анализ и сравнение по значениям минимальных, средних и максимальных УПКС

Окончание таблицы 32

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Выдержки из отчетов
Тамбовская область	НП, ПРОМ	Экономически неверно считать, что УПКС каждого земельного участка будет равен отношению затрат на межевание к площади участка. Организация, производящая работы по межеванию и оформлению прав, применяет одни и те же расценки для любого участка с площадью из заданного диапазона. То есть, затраты на межевание для участка площадью 2 кв.м и площадью 500 кв.м будут одинаковы, так как оба участка попадают в диапазон до 600 кв.м, и составят 6900 рублей для каждого участка. Удельный показатель кадастровой стоимости для участка площадью 2 кв.м составит: $6900/2 = 3450$ руб./кв.м. Удельный показатель кадастровой стоимости для участка площадью 500 кв.м составит: $6900/500 = 13,8$ руб./кв.м.
Белгородская область	СХ	Определенные затратным подходом УПКС участков малой площади в большинстве случаев выходят за диапазон допустимых значений согласно собранной рыночной информации, в связи с чем при вычислении средних и максимальных значений УПКС принято решение не учитывать в расчетах УПКС земельных участков, определенные затратным подходом (кроме групп, где иные подходы, кроме затратного, не применялись). Минимальная кадастровая стоимость любого земельного участка площадью менее 37,5940 га (межевание которого стоит 5000 руб. из расчета 133 руб./га) независимо от его площади составляет 5350 руб., в результате УПКС такого земельного участка может достигать существенных значений от нескольких сотен рублей до 5350 руб. при площади участка 1 кв.м.
Рязанская область	ВФ	Информация, содержащаяся в других ответах, к вниманию не принималась по следующей причине. Предоставленные этими организациями сведения не дают четкой картины по формированию стоимости услуг по межеванию, что может ввести в заблуждение потенциальных потребителей. Поскольку Исполнителю не представляется возможным прогнозировать предполагаемого правоприобретателя земельного участка, то для расчета затрат на оформление прав было взято максимальное значение размера государственной пошлины за регистрацию права
Рязанская область	НП	Информация, содержащаяся в других ответах, к вниманию не принималась по следующей причине. Предоставленные этими организациями сведения не дают четкой картины по формированию стоимости услуг по межеванию, что может ввести в заблуждение потенциальных потребителей. Поскольку Исполнителю не представляется возможным прогнозировать предполагаемого правоприобретателя земельного участка, то для расчета затрат на оформление прав было взято максимальное значение размера государственной пошлины за регистрацию права
Калининградская область	ПРОМ	Из предоставленного Перечня мы можем получить только кадастровый номер и площадь земельного участка. У некоторых земельных участков границы не установлены, определить количество поворотных точек невозможно. Государственный кадастровый оценщик не может выезжать на местность, не обладает специальными знаниями и конкретными данными по каждому участку, использование и составление сметы на каждый конкретный участок невозможно. Составить твердые сметы по каждому участку не представляется возможным
Московская область	ВФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС	В данном сегменте нецелесообразно проводить анализ сравнения минимальных, максимальных и среднеарифметических значений УПКС, т.к. расчет производился на основе затрат на межевание и оформление прав на земельный участок. В данном случае величина применяемого УПКС зависит от площади земельного участка

**Составлено автором по отчетам об итогах государственной кадастровой оценки, размещенным в фонде данных ГКО на официальном сайте Росреестра*

Таблица 33 – Анализ учета государственной пошлины за государственную регистрацию прав в методе затрат на межевание и оформление прав при проведении работ по государственной кадастровой оценке в 2018-2019 гг. (в исследуемой выборке)*

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Учитывалась ли государственная пошлина за регистрацию прав	Размер пошлины, которая учитывалась при применении метода
Волгоградская область	ВФ	нет	-
Краснодарский край	ВФ, ЛФ	да	350 (для ЗУ для ЛПХ (личного подсобного хозяйства), дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или ИЖС (индивидуального жилищного строительства), руб.) и 2 000 (прочие ЗУ, руб.)
Курская область	ЛФ, СХ	да	350 (для ЗУ для ЛПХ (личного подсобного хозяйства), дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или ИЖС (индивидуального жилищного строительства), руб.) и 2 000 (прочие ЗУ, руб.)
Санкт-Петербург	НП, ОКС	да	350 (для ЗУ для ЛПХ (личного подсобного хозяйства), дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или ИЖС (индивидуального жилищного строительства), руб.) и 2 000 (прочие ЗУ, руб.)
Пермский край	НП	отказ от использования метода	отказ от использования метода
Республика Коми	ЛФ	нет	-
Иркутская область	ПРОМ	да	2 000
Республика Башкортостан	ООТ, ПРОМ	да	22 000
Карачаево-Черкесская Республика	ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС	да	Нет данных. Пошлина включена в общую стоимость работ по межеванию и оформлению прав
Новгородская область	ВФ, ООТ	да	12 000
Республика Коми	СХ	да	350
Республика Татарстан	СХ	да	350
Астраханская область	ООТ	нет	-
Кировская область	ООТ	да	350 (для ЗУ для ЛПХ (личного подсобного хозяйства), дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или ИЖС (индивидуального жилищного строительства), руб.) и 2 000 (прочие ЗУ, руб.)
Республика Ингушетия	НП	нет	-
Саратовская область	НП, ООТ	да	22 000
Севастополь	ВФ, ЛФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ	да	Нет данных. Пошлина включена в общую стоимость работ по межеванию и оформлению прав
Тамбовская область	НП, ПРОМ	нет	-

Окончание таблицы 33

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Учитывалась ли государственная пошлина за регистрацию прав	Размер пошлины, которая учитывалась при применении метода
Белгородская область	СХ	да	350
Рязанская область	ВФ	да	22 000
Рязанская область	НП	да	22 000
Калужская область	НП	нет	-
Москва	НП, ОКС	нет	-
Республика Карелия	НП, ООТ	да	350
Республика Северная Осетия	СХ	нет	-
Ханты-Мансийский АО	ВФ, ООТ	да	Нет данных. Пошлина включена в общую стоимость работ по межеванию и оформлению прав
Калининградская область	ПРОМ	да	Нет данных. Пошлина включена в общую стоимость работ по межеванию и оформлению прав
Московская область	ВФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС	да	Нет данных. Пошлина включена в общую стоимость работ по межеванию и оформлению прав
Мурманская область	ООТ	да	Нет данных. Пошлина включена в общую стоимость работ по межеванию и оформлению прав

**Составлено автором по отчетам об итогах государственной кадастровой оценки, размещенным в фонде данных ГКО на официальном сайте Росреестра*

Из вышеприведенного перечня способов реализации метода затрат на межевание и оформление прав наиболее трудоемкими, безусловно, являются способы, указанные в первом и втором пунктах. Расчет величины затрат на межевание в зависимости от количества поворотных точек и протяженности границ земельного участка (периметра) осуществлялся в ряде исследуемых отчетов, с использованием Приказа Минэкономразвития России от 18.01.2012 № 14 «Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана» [24].

Расчет величины затрат на межевание с помощью статистического моделирования был проведен государственными бюджетными учреждениями трех субъектов РФ (в исследуемой выборке) (Иркутская область, Республика Башкортостан, Республика Коми). В данных субъектах РФ исполнителями, осуществляющими расчет кадастровой стоимости, была определена зависимость стоимости межевания от площади земельных участков и выражена уравнением регрессии (в качестве функции тренда выбрана степенная функция).

Следует отметить, что указанный во втором пункте способ реализации метода затрат на межевание и оформление прав был применен в Республике Коми только при оценке земельных участков лесного фонда, а при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в данном субъекте РФ использовался способ, приведенный в пункте 3.

Кроме того, нужно добавить: несмотря на то, что бюджетным учреждением Республики Коми при проведении государственной кадастровой оценки земель лесного фонда была выведена формула для расчета затрат на межевание земельных участков с различной площадью, им было принято решение не использовать значения затрат на межевание в качестве минимально возможного уровня КСЗУ сегмента «Использование лесов». Бюджетное учреждение Пермского края также отказалось от применения рассматриваемого

метода, только не для отдельно взятого сегмента земельных участков, а для всех земельных участков из категории земель населенных пунктов, государственная кадастровая оценка которых проводилась в данном субъекте РФ по новым методическим указаниям в 2018 году.

Таким образом, проанализировав лишь часть отчетов об итогах государственной кадастровой оценки, составленных в 2018-2019 гг., уже становится очевидным нарушение принципа единства методологии оценки, который, надо подчеркнуть, стоит первым в списке принципов, приведенных в статье 4 Закона о ГКО.

Способы, указанные в 3-8 пунктах вышепредставленного перечня приемов реализации метода затрат на межевание и оформление прав, в целом являются схожими между собой. Их суть заключается в сборе и сведении всей собранной информации (ответов на запросы от организаций, осуществляющих деятельность по межеванию; материалов из открытых источников; данных Департамента имущественных и земельных отношений субъектов РФ и иной информации) в единую таблицу для расчета среднего показателя затрат на межевание и оформление прав. Однако между ними наблюдаются и отличия, которые заключаются в том, какая выбрана единица измерения (руб. за весь участок или руб./кв.м.), а также произведен ли расчет в зависимости от диапазонов площади земельных участков или же затраты на межевание приняты общими для всех оцениваемых земельных участков независимо от их площади.

Данные отличия являются еще одним примером отсутствия в настоящее время в полной мере принципа единства методологии расчета кадастровой стоимости.

Способы учета государственной пошлины за государственную регистрацию прав в методе затрат на межевание и оформление прав.

Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию, а также за совершение прочих значимых действий, установлены Налоговым кодексом РФ (ст. 333.33 НК РФ).

«1. Государственная пошлина уплачивается в следующих размерах:

22) за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества...:

для физических лиц - 2 000 рублей;

для организаций - 22 000 рублей;

24) за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства... - 350 рублей;

25) за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения... - 350 рублей» [9].

Как видно из таблицы 33, в определении затрат на оформление прав на земельные участки при проведении работ по государственной кадастровой оценке на территории РФ в 2018-2019 гг. (в исследуемой выборке) единообразие также отсутствовало.

Данный вывод основан на следующих фактах: во-первых, в части субъектов РФ бюджетные учреждения в качестве минимально возможного уровня кадастровой стоимости земельных участков использовали только значения затрат на межевание, а затраты на оформление прав не определяли; во-вторых, в ряде анализируемых субъектов РФ работники бюджетных учреждений при определении затрат на оформление прав не учитывали виды использования земельных участков; в-третьих, в части исследуемых субъектов РФ бюджетные учреждения применяли максимальное значение размера государственной пошлины за регистрацию прав (22 000 руб.) (исходя из допущения о том, что собственником земельного участка является юридическое лицо), тогда как другие – минимальное значение (2 000 руб.) (исходя из допущения о том, что собственником земельного участка является физическое лицо).

Проблемы, с которыми столкнулись государственные бюджетные учреждения при применении метода затрат на межевание и оформление прав.

Ввиду того, что в Методических указаниях о ГКО № 226 [25] отсутствуют конкретные рекомендации, связанные с особенностями применения метода затрат на межевание и оформление прав, государственные бюджетные учреждения были вынуждены самостоятельно искать пути решения ряда проблем, среди которых можно выделить (основываясь на данные, приведенные в таблице 32) следующие:

1. Проблема выбора источника информации по стоимости проведения межевания земельных участков, а также проблема анализа и обобщения собранных данных.

На первом этапе реализации метода затрат на межевание и оформление прав исполнители работ по государственной кадастровой оценке чаще всего (в исследуемой выборке) направляли запросы на предоставление информации о стоимости работ по межеванию в организации, занимающиеся выполнением данного вида работ на территории субъекта РФ. Ряд бюджетных учреждений, наделенных полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, в качестве источника информации, необходимой для применения анализируемого метода, использовали данные о тендерах на межевание, размещенные в сети Интернет. А в некоторых субъектах РФ работники бюджетных учреждений, определяющие кадастровую стоимость, пошли по иному пути решения рассматриваемой проблемы и вместо поиска в сети Интернет, направления в геодезические компании запросов информации об уже сформированной стоимости услуг по межеванию или, если сбор таких материалов все-таки проводился, вместо использования полученной информации самостоятельно осуществляли расчет затрат на межевание земельных участков, взяв за основу «Методику определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ...в целях выдачи межевого плана» [23]. В значительной степени на принятие указанного решения повлияли недостатки, присущие расчету стоимости работ по межеванию на базе информации из открытых источников и (или) информации, содержащейся в

ответах на запросы в организации. Приведем некоторые примеры указаний на данные недостатки, которые содержатся в ряде исследуемых отчетов:

1) «Предоставленные этими организациями сведения не дают четкой картины по формированию стоимости услуг по межеванию, что может ввести в заблуждение потенциальных потребителей» (Рязанская область).

В данном субъекте РФ бюджетное учреждение осуществляло расчет затрат на межевание на основе информации, полученной от организаций, оказывающих услуги по межеванию, но отказалось от использования части предоставленных сведений.

2) «Использование диапазонных или реперных (опорных) значений, полученных в результате опроса геодезических компаний, может стать причиной как завышения, так и занижения стоимости земельного участка» (г. Санкт-Петербург).

Таким образом, учитывая недостатки альтернативных способов расчета стоимости работ по межеванию, в г. Санкт-Петербург работники бюджетного учреждения при определении КСЗУ земель населенных пунктов расчет величины затрат на межевание проводили в зависимости от количества поворотных точек и протяженности границ земельного участка (периметра).

3) «Часть компаний не может установить фиксированную стоимость, указывая что окончательная стоимость работ определяется на основании технического задания исходя из всего комплекса факторов, влияющих на ценообразование» (Пермский край).

В указанном субъекте РФ, как уже было отмечено выше, бюджетное учреждение, наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, отказалось от применения метода затрат на межевание и оформление прав.

4) «Использование прайсов фирм, представленных в информационной сети Интернет, нецелесообразно, так как на межевание цена за земельный участок балансирует между спросом и предложением, в основном определяется

по договоренности, нет конкретных цифр в зависимости от местоположений, форм и размеров земельных участков» (Иркутская область).

В Иркутской области бюджетное учреждение при определении кадастровой стоимости земель промышленности осуществляло расчет затрат на межевание на основе электронных аукционов на проведение межевания.

Однако, следует отметить: несмотря на то, что в ряде субъектов РФ работники бюджетных учреждений в качестве наиболее предпочтительного способа реализации метода затрат на межевание и оформление прав указывали расчет затрат на межевание земельных участков на основе Методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана, они также столкнулись с некоторыми проблемами при применения указанного способа. Данные проблемы были связаны с определением затрат на межевание для земельных участков, у которых отсутствуют сведения о протяженности границ и количестве поворотных точек.

2. Проблема выбора способа реализации метода затрат на межевание и оформление прав.

Нет необходимости подробно останавливаться на данном пункте, поскольку детальное описание способов определения затрат на межевание изложено выше. Отметим только то, что рассматриваемая проблема тесно связана с вышеприведенной проблемой, так как именно основываясь на данных выбранного источника информации, бюджетные учреждения осуществляют выбор способа реализации метода затрат на межевание и оформление прав.

3. Проблема выбора способа учета государственной пошлины за государственную регистрацию прав в методе затрат на межевание и оформление прав.

Подробное описание способов учета государственной пошлины за государственную регистрацию прав в методе затрат на межевание и оформление прав было приведено выше. Указанная в данном пункте проблема связана с тем, что размер государственной пошлины за регистрацию прав для большинства земельных участков зависит от того, является ли собственник земельного

участка физическим или юридическим лицом. И поскольку государственные бюджетные учреждения не располагали такими сведениями, они были вынуждены при выборе способа учета государственной пошлины за регистрацию прав в рассматриваемом методе прибегать к допущениям, которые, как показали результаты исследования, носили разрозненный характер.

4. Проблема анализа соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости.

На этапе контроля качества результатов расчета кадастровой стоимости бюджетные учреждения столкнулись с тем, что определенные затратным подходом УПКС земельных участков небольшой площади, как правило, сильно отличались от УПКС земельных участков, рассчитанных с использованием иных подходов. На данную проблему работники бюджетных учреждений достаточно часто (в исследуемой выборке) указывали в отчетах об итогах государственной кадастровой оценки.

Наиболее яркий пример проявления рассматриваемой проблемы содержится в отчете об определении КСЗУ в составе земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Республики Татарстан: «После применения стоимости затрат на межевание и оформления прав на земельный участок у объектов оценки с малыми площадями выходят гигантские значения УПКС. Например, земельный участок с кадастровым номером 16:15:000000:299 имеет площадь 0,01 кв.м. Расчетный УПКС – 3 руб./кв.м., расчетная кадастровая стоимость – 0,03 рубля. Так как расчетная кадастровая стоимость меньше затрат на межевание и оформление прав, то итоговая кадастровая стоимость составляет 5 350 рублей. Исходя из этой суммы, итоговый УПКС составляет 535 000 руб. за 1 кв.м».

Рассмотрим результаты определения затрат на межевание и оформление прав на примере трех гипотетических земельных участков (с небольшой, средней и большой площадями), которые получаются с использованием разных способов расчета данных величин (таблицы 34, 35).

Таблица 34 – Результаты определения затрат на межевание и оформление прав на примере трех гипотетических земельных участков*

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Упрощенное описание, позволяющее выделить способы реализации метода	Земельный участок площадью 10 кв.м.		Земельный участок площадью 10 000 кв.м.		Земельный участок площадью 100 000 кв.м.	
			Затраты на межевание, руб.	Размер пошлины, которая учитывалась при применении метода, руб.	Затраты на межевание, руб.	Размер пошлины, которая учитывалась при применении метода, руб.	Затраты на межевание, руб.	Размер пошлины, которая учитывалась при применении метода, руб.
Иркутская область	ПРОМ	регрессия, от площади	376	2 000	58 205	2 000	312 580	2 000
Республика Башкортостан	ООТ, ПРОМ	регрессия, от площади	476		35 444		149 121	
Республика Коми	ЛФ	регрессия, от площади;	816	0	33 662	0	116 325	0
Карачаево-Черкесская Республика	ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС	руб. за участок	5 500		5 500		5 500	
Новгородская область	ВФ, ООТ	руб. за участок	19 000	12 000	19 000	12 000	19 000	12 000
Республика Коми	СХ	руб. за участок	7 250	350	7 250	350	7 250	350
Республика Татарстан	СХ	руб. за участок	5 000	350	5 000	350	5 000	350
Астраханская область	ООТ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	12 650	0	71 250	0	142 500	0
Кировская область	ООТ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	14 600	2 000	25 400	2 000	52 000	2 000
Республика Ингушетия	НП	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	3 500	0	8 000	0	11 000	0

Продолжение таблицы 34

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Упрощенное описание, позволяющее выделить способы реализации метода	Земельный участок площадью 10 кв.м.		Земельный участок площадью 10 000 кв.м.		Земельный участок площадью 100 000 кв.м.	
			Затраты на межевание, руб.	Размер пошлины, которая учитывалась при применении метода, руб.	Затраты на межевание, руб.	Размер пошлины, которая учитывалась при применении метода, руб.	Затраты на межевание, руб.	Размер пошлины, которая учитывалась при применении метода, руб.
Саратовская область	НП, ООТ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	7 861	22 000	19 640	22 000	23 040	22 000
Севастополь	ВФ, ЛФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	4 104		34 544		88 156	
Тамбовская область	НП, ПРОМ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	6 900	0	33 067	0	149 345	0
Белгородская область	СХ	руб. за участок и руб./кв.м.	5 000	350	5 000	350	5 000	350
Рязанская область	ВФ	руб. за участок и руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади земельных участков	7 500	22 000	15 000	22 000	21 250	22 000
Рязанская область	НП	руб. за участок и руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади земельных участков	7 500	22 000	15 000	22 000	21 250	22 000
Калужская область	НП	руб./кв.м.	89	0	89 000	0	890 000	0
Москва	НП, ОКС	руб./кв.м.	65,9	0	65 900	0	659 000	0
Республика Карелия	НП, ООТ	руб./кв.м.	128,8		128 800		1 288 000	

Окончание таблицы 34

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Упрощенное описание, позволяющее выделить способы реализации метода	Земельный участок площадью 10 кв.м.		Земельный участок площадью 10 000 кв.м.		Земельный участок площадью 100 000 кв.м.	
			Затраты на межевание, руб.	Размер пошлины, которая учитывалась при применении метода, руб.	Затраты на межевание, руб.	Размер пошлины, которая учитывалась при применении метода, руб.	Затраты на межевание, руб.	Размер пошлины, которая учитывалась при применении метода, руб.
Республика Северная Осетия	СХ	руб./кв.м.	0,3-53 в зависимости от назначения	0	300-53300 в зависимости от назначения	0	3000-533000 в зависимости от назначения	0
Ханты-Мансийский АО	ВФ, ООТ	руб./кв.м.	расчет не производился, так как в отчете представлены данные для каждого конкретного участка отдельно					
Калининградская область	ПРОМ	руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади	93,6		50 700		312 000	
Московская область	ВФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС	руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади	74,2		51 900		202 000	
Мурманская область	ООТ	руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади	469,8		95 500		148 000	

**Составлено автором по отчетам об итогах государственной кадастровой оценки, размещенным в фонде данных ГКО на официальном сайте Росреестра*

Таблица 35 – Результаты определения затрат на межевание и оформление прав на примере трех гипотетических земельных участков (продолжение)*

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Упрощенное описание, позволяющее выделить способы реализации метода	Кадастровая стоимость земельного участка площадью 10 кв.м., руб.	Кадастровая стоимость земельного участка площадью 10 000 кв.м., руб.	Кадастровая стоимость земельного участка площадью 100 000 кв.м., руб.
Иркутская область	ПРОМ	регрессия, от площади	2 376	60 205	314 580
Республика Башкортостан	ООТ, ПРОМ	регрессия, от площади	476	35 444	149 121
Республика Коми	ЛФ	регрессия, от площади; <i>отказ от применения метода для сегмента «Использование лесов»</i>	816	33 662	116 325
Карачаево-Черкесская Республика	ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС	руб. за участок	5 500	5 500	5 500
Новгородская область	ВФ, ООТ	руб. за участок	31 000	31 000	31 000
Республика Коми	СХ	руб. за участок	7 600	7 600	7 600
Республика Татарстан	СХ	руб. за участок	5 350	5 350	5 350
Астраханская область	ООТ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	12 650	71 250	142 500
Кировская область	ООТ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	16 600	27 400	54 000
Республика Ингушетия	НП	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	3 500	8 000	11 000
Саратовская область	НП, ООТ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	29 861	41 640	45 040
Севастополь	ВФ, ЛФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	4 104	34 544	88 156
Тамбовская область	НП, ПРОМ	руб. за участок в зависимости от диапазонов площади земельных участков	6 900	33 067	149 345

Окончание таблицы 35

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Упрощенное описание, позволяющее выделить способы реализации метода	Кадастровая стоимость земельного участка площадью 10 кв.м., руб.	Кадастровая стоимость земельного участка площадью 10 000 кв.м., руб.	Кадастровая стоимость земельного участка площадью 100 000 кв.м., руб.
Белгородская область	СХ	руб. за участок и руб./кв.м.	5 350	5 350	5 350
Рязанская область	ВФ	руб. за участок и руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади земельных участков	29 500	37 000	43 250
Рязанская область	НП	руб. за участок и руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади земельных участков	29 500	37 000	43 250
Калужская область	НП	руб./кв.м.	89	89 000	890 000
Москва	НП, ОКС	руб./кв.м.	66	65 900	659 000
Республика Карелия	НП, ООТ	руб./кв.м.	129	128 800	1 288 000
Калининградская область	ПРОМ	руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади	94	50 700	312 000
Московская область	ВФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС	руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади	74	51 900	202 000
Мурманская область	ООТ	руб./кв.м. в зависимости от диапазонов площади	470	95 500	148 000

**Составлено автором по отчетам об итогах государственной кадастровой оценки, размещенным в фонде данных ГКО на официальном сайте Росреестра*

Подводя итоги анализа практики определения КСЗУ исходя из затрат на межевание и оформление прав на них, можно сделать следующие заключения. Стоимость межевания зависит от большого количества факторов (от площади, количества поворотных точек, местонахождения, категории, назначения земельного участка, объема вносимых в ЕГРН данных, комплекта дополнительных услуг, юридических услуг и т.п.) и зачастую оговаривается индивидуально по каждому земельному участку, в то время как в рамках массовой оценки невозможно учесть все указанные факторы. И если все-таки оставлять в Методических указаниях о ГКО закрепление использования значений затрат на межевание в качестве минимально возможного уровня кадастровой стоимости земельных участков, то с целью обеспечения единообразия в применении метода затрат на межевание и оформление прав необходимо внести изменения и дополнения в Методические указания о ГКО. Прежде всего, важно ответить на ряд вопросов: какие данные использовать в качестве информационной базы при расчете затрат на межевание; проводить ли расчет с использованием данных о протяженности границ и количестве характерных (поворотных) точек (если да, то как проводить расчет для земельных участков, по которым сведения о местоположении границ в ЕГРН отсутствуют; если нет, то какие единицы измерения использовать (руб. за участок, руб./кв.м. участка и т.п.)); какой размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав применять при реализации рассматриваемого метода; как решать проблему анализа соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости.

5.2 Налогообложение земельных участков для индивидуального жилищного строительства (на примере Нижегородской области)

В декабре 2014 года Постановлением Правительства Нижегородской области № 863 [43] была утверждена кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов Нижегородской области. С 1 января 2016

года налог на земельные участки земель населенных пунктов определяется исходя из результатов указанного Постановления.

Проанализируем уровень налоговой нагрузки на граждан по налогу на земельные участки для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) с учетом величины прожиточного минимума на каждого члена семьи в Нижегородской области. При расчете величины налоговой нагрузки были сделаны следующие допущения:

- рассматривается только налог на земельный участок для ИЖС (без налога на имущество и транспортного налога);
- средняя площадь земельного участка для ИЖС составляет 600 кв.м;
- рассмотрена среднестатистическая семья из трех человек (двое взрослых (оба работающие) и один ребенок), так как, по данным переписи 2010 года, средний размер семьи, домохозяйства в России составляет 2,6;
- средняя заработная плата по муниципальным образованиям Нижегородской области берется за 2016-2019 годы за вычетом НДФЛ (13 %);
- налоговая ставка принимается максимальной — 0,3 % для земельных участков ИЖС [9].

Для анализа использованы статистические данные, полученные на официальном сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области [397], а также данные отчета об определении кадастровой стоимости земель населенных пунктов в Нижегородской области (Отчет № 20659-2014-01 составлен 19.08.2014) [395], от которой в настоящее время уплачивается налог.

В исследуемую выборку вошли земельные участки для ИЖС (в составе земель населенных пунктов) Нижегородской области в количестве 848 446 объектов (из них 29% расположены в городских населенных пунктах, 71% - в сельских населенных пунктах).

Расчет налоговой нагрузки производился по всем муниципальным образованиям (МО) Нижегородской области (кроме г. Саров, который является

закрытым административно-территориальным образованием), а также по административным центрам данных муниципальных образований.

Примеры определения уровня налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС в Нижегородской области приведены в таблице 36 и в таблицах Ж.1-Ж.4 Приложения Ж. В качестве примеров выбраны:

- Краснооктябрьский муниципальный район и его административный центр – с. Уразовка.
- Ветлужский муниципальный район и его административный центр – г. Ветлуга.
- Сеченовский муниципальный район и его административный центр – с. Сеченово.
- Ардатовский муниципальный район и его административный центр – рп Ардатов.
- Вачский муниципальный район и его административный центр – рп Вача.

Таблица 36 – Пример определения уровня налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС (Краснооктябрьский муниципальный район и с. Уразовка)*

№ п/п	Показатель	Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
1	Краснооктябрьский муниципальный район	221,68				
2	Административный центр с. Уразовка	263,19				
3	Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании, руб.		16 686,30	18 412,00	20 546,80	22 241,20
4	Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок), руб. (с вычетом 13% налога) (стр.3*2*12*0,87)		348 409,94	384 442,56	429 017,18	464 396,26
5	Величина прожиточного минимума:					
5.1	для трудоспособного населения		9 398,00	9 779,00	10 077,75	10 752,19
5.2	для детей		8 987,25	9 393,75	9 700,00	10 245,75

Окончание таблицы 36

№ п/п	Показатель	Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
6	Величина прожиточного минимума всех членов семьи за год, руб. ((стр.5.1*2+стр.5.2)*12)		333 399,00	347 421,00	358 266,00	381 001,50
7	Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок) с вычетом величины прожиточного минимума, руб. (стр.4-стр.6)		15 010,94	37 021,56	70 751,18	83 394,76
8	Налог, руб./год по МО Красноярский муниципальный район (стр.1*600*0,3%)		399,02	399,02	399,02	399,02
9	Налоговая нагрузка МО Красноярский муниципальный район (стр.8/стр.7)		2,66%	1,08%	0,56%	0,48%
10	Налог, руб./год по с. Уразовка (стр.2*600*0,3%)		473,74	473,74	473,74	473,74
11	Налоговая нагрузка с. Уразовка (стр.10/стр.7)		3,16%	1,28%	0,67%	0,57%

*Составлено автором

Уровни налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС в Нижегородской области в разрезе административных центров муниципальных образований и в разрезе муниципальных образований приведены в таблицах 3.1 и 3.2 Приложения 3 и в Приложении И.

Как видно из Приложения И, налоговая нагрузка на административные центры муниципальных образований Нижегородской области распределена неравномерно. Уровни анализируемой нагрузки в 2016 году, которые оказались выше уровня нагрузки в столице Нижегородской области (г. Нижний Новгород) (0,73%), отмечаются в 19 административных центрах муниципальных образований Нижегородской области (например, в с. Уразовка (3,16%), г. Ветлуга (2,06%), с. Сеченово (1,61%), рп Ардатов (1,53%), рп Вача (1,40%), рп Воскресенское (1,29%) и т.д.). Однако следует отметить, что с каждым последующим годом число административных центров муниципальных образований Нижегородской области, в которых уровень налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС выше уровня

аналогичной нагрузки в Нижнем Новгороде, уменьшается (в 2017 году таких административных центров было 9 (например, г. Ветлуга (1,32%), с. Уразовка (1,28%), рп Ардатов (1,13%), г. Лукоянов (0,88%) и т.д.), в 2018 году – 1, а в 2019 году – 0). В 2019 году из всех административных центров муниципальных образований Нижегородской области наибольший уровень анализируемой нагрузки зафиксирован в Нижнем Новгороде и в с. Уразовка, и составил 0,57%.

Наименьший уровень налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС в 2016 и в 2017 годах отмечается в с. Дивеево. В 2016 году он составил 0,25% (что на 0,48 п.п. меньше, чем в г. Нижний Новгород (в этом же году)), в 2017 году – 0,22% (что на 0,44 п.п. меньше, чем в г. Нижний Новгород (в этом же году)).

В 2018 году из всех административных центров муниципальных образований Нижегородской области наименьший уровень анализируемой нагрузки зафиксирован в г. Первомайск и в с. Дивеево, и составил 0,19%, а в 2019 году – в г. Первомайск, и составил 0,18%.

Для наглядного представления различий в уровнях рассматриваемой налоговой нагрузки между муниципальными образованиями Нижегородской области приведем рисунки 42 и 43.

Как видно из таблицы 3.2 Приложения 3 и рисунков 42, 43 исследуемая налоговая нагрузка на муниципальные образования Нижегородской области также распределена неравномерно. Наибольший ее уровень в 2016 и в 2017 годах отмечается в Краснооктябрьском муниципальном районе. В 2016 году он составил 2,66% (что на 1,92 п.п. больше, чем в городском округе Нижний Новгород (в этом же году)), в 2017 году – 1,08% (что на 0,41 п.п. больше, чем в городском округе Нижний Новгород (в этом же году)).

В 2018 и в 2019 годах из всех муниципальных образований Нижегородской области наибольший уровень анализируемой нагрузки зафиксирован в городском округе Нижний Новгород, и составил 0,61% и 0,59% соответственно.

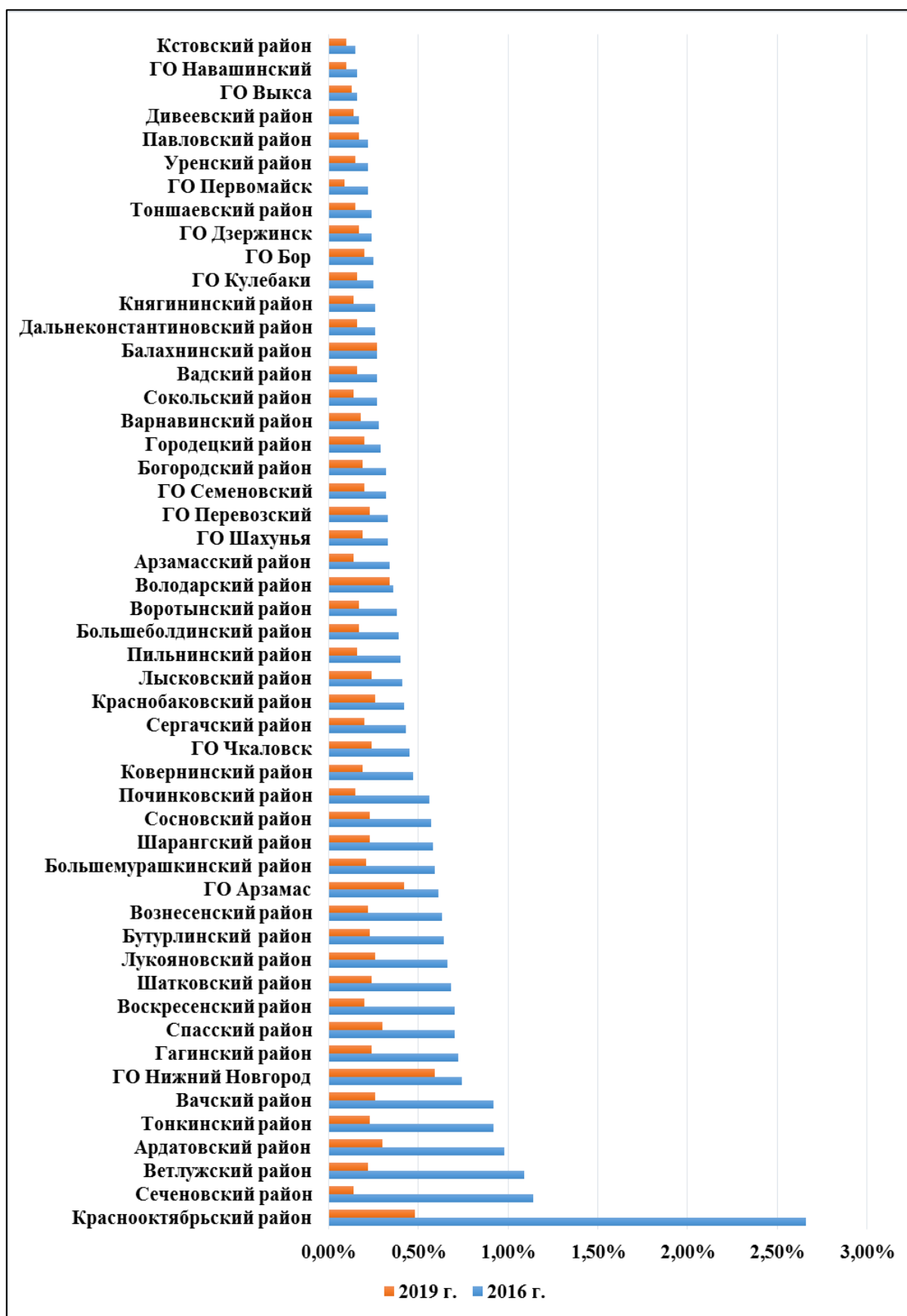


Рисунок 42 – Уровни налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС в Нижегородской области в разрезе муниципальных образований (2016 и 2019 гг.) (составлено автором)

Представляется целесообразным рассмотреть, как распределена налоговая нагрузка на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС между муниципальными образованиями Нижегородской области и их административными центрами. Уровни налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС в Нижегородской области в разрезе муниципальных образований и их административных центров приведены в Приложении И.

Из Приложения И видно, что имеются различия между уровнями налоговой нагрузки в муниципальных образованиях и их административных центрах. Причем, следует отметить, что они во всех муниципальных образованиях Нижегородской области (за исключением городского округа Нижний Новгород) ниже, чем в административных центрах данных муниципальных образований. Для наглядности приведем рисунки (рисунки 44-48), на которых отображен сравнительный анализ уровней налоговой нагрузки (на примере пяти муниципальных образований и их административных центров).

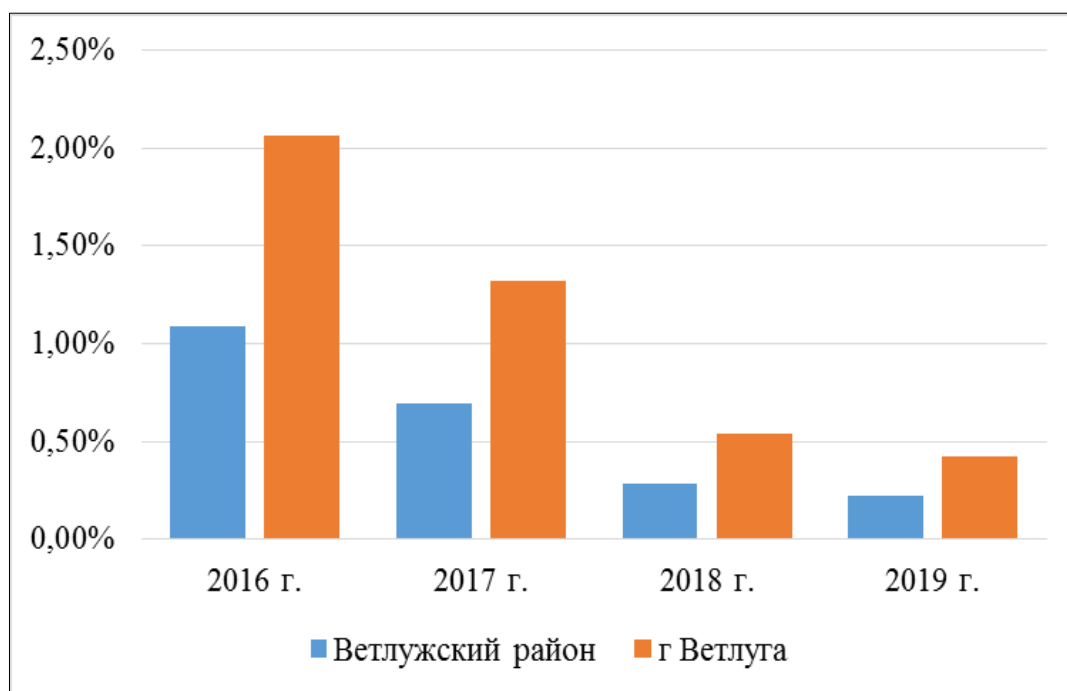


Рисунок 44 – Сравнительный анализ уровней налоговой нагрузки в муниципальном образовании Нижегородской области (Ветлужский район) и в его административном центре (г. Ветлуга) (составлено автором)

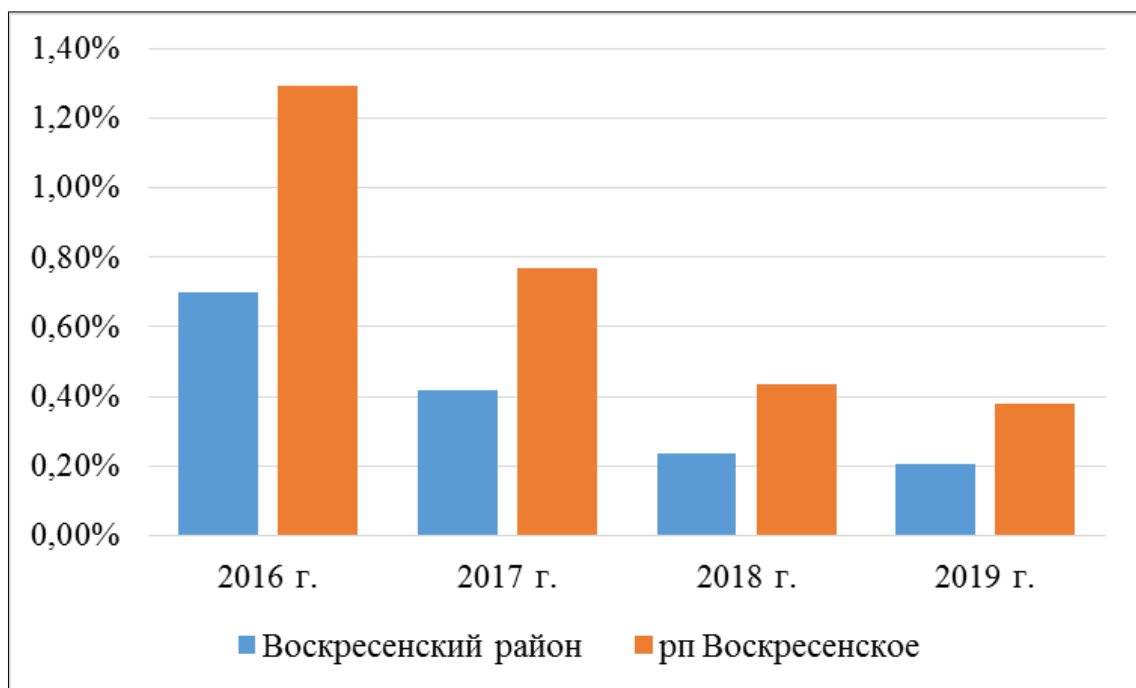


Рисунок 45 – Сравнительный анализ уровней налоговой нагрузки в муниципальном образовании Нижегородской области (Воскресенский район) и в его административном центре (рп Воскресенское) (составлено автором)

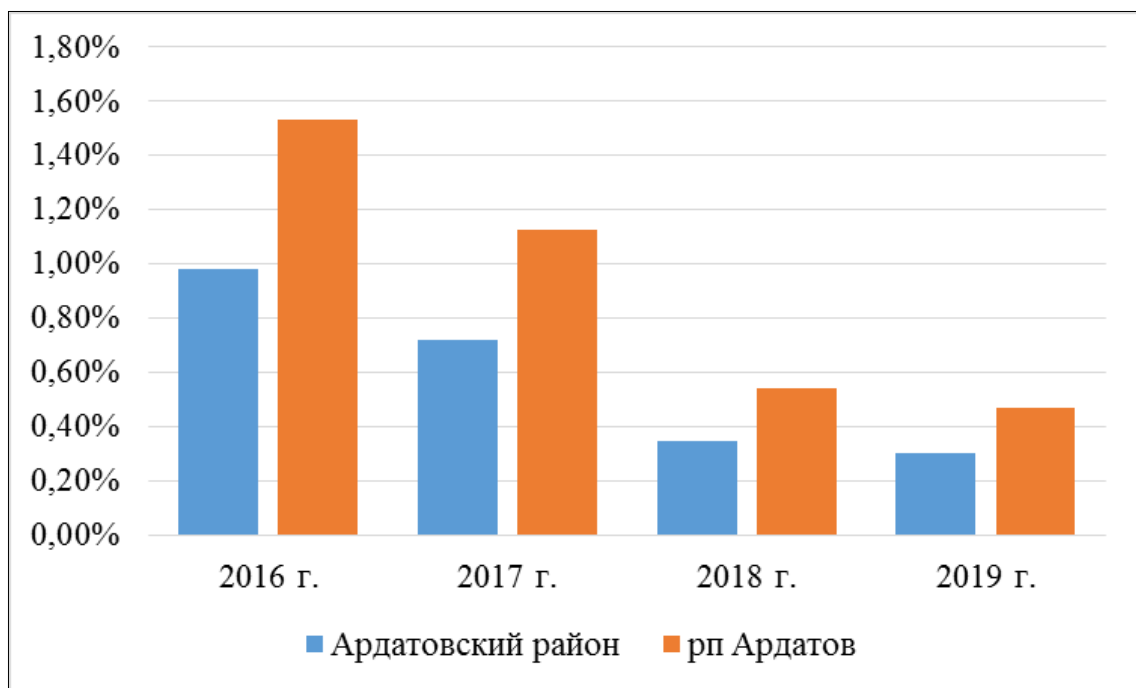


Рисунок 46 – Сравнительный анализ уровней налоговой нагрузки в муниципальном образовании Нижегородской области (Ардатовский район) и в его административном центре (рп Ардатов) (составлено автором)

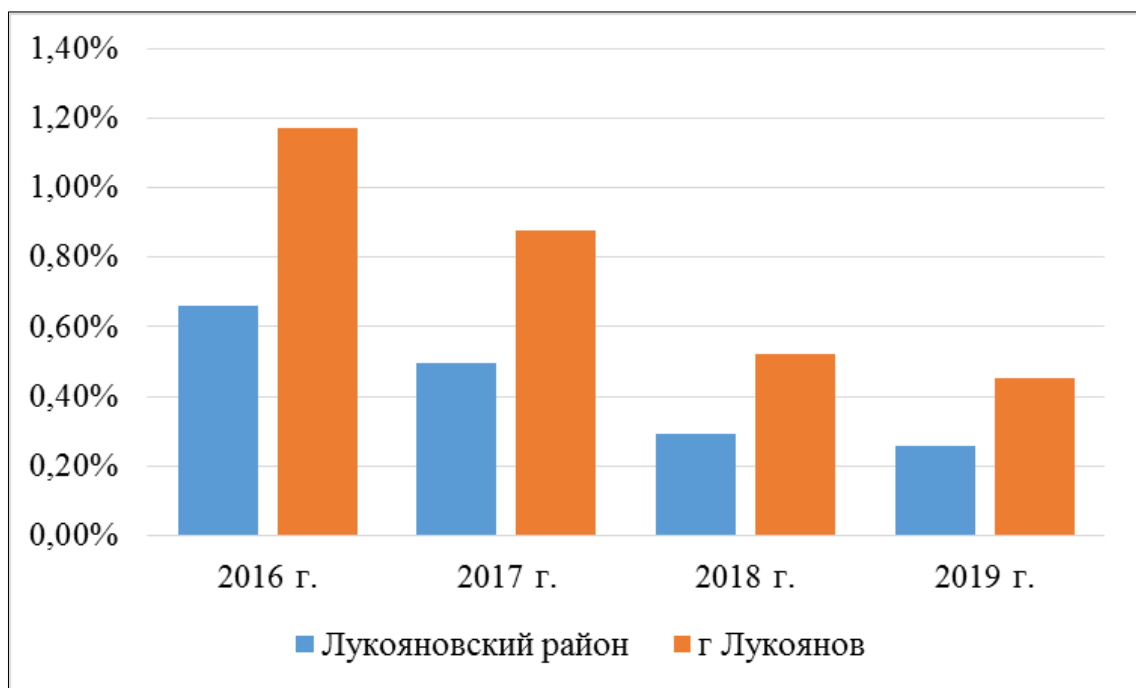


Рисунок 47 – Сравнительный анализ уровней налоговой нагрузки в муниципальном образовании Нижегородской области (Лукояновский район) и в его административном центре (г. Лукоянов) (составлено автором)



Рисунок 48 – Сравнительный анализ уровней налоговой нагрузки в муниципальном образовании Нижегородской области (Краснооктябрьский район) и в его административном центре (с. Уразовка) (составлено автором)

Явной причиной того, что уровни налоговой нагрузки во всех муниципальных образованиях Нижегородской области (за исключением городского округа Нижний Новгород) ниже, чем в их административных центрах, является превышение средних удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков для ИЖС в административных центрах муниципальных образований Нижегородской области над средними удельными показателями кадастровой стоимости подобных участков в соответствующих муниципальных образованиях.

Причины же неравномерного распределения исследуемой налоговой нагрузки на муниципальные образования Нижегородской области являются не столь очевидными. Высокие показатели уровня налоговой нагрузки могут быть связаны как с низкими уровнями среднемесячной заработной платы, так и с высокими УПКС для ИЖС. И в каждом муниципальном образовании тот или иной фактор по-разному оказывает влияние на уровень налоговой нагрузки. В связи с этим, появляется необходимость в детальном анализе связи уровней налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС для ИЖС в муниципальных районах и городских округах Нижегородской области. Для указанного анализа выбран 2016 год, так как именно с данного года, как уже было отмечено выше, налог на земельные участки земель населенных пунктов определяется исходя из результатов Постановления Правительства Нижегородской области № 863 [43].

Ниже на рисунках 49-51, а также на рисунках К.1-К.7 Приложения К приведены графики исследуемой связи, на которых пунктирными линиями обозначены среднее значение среднемесячной заработной платы (зеленая пунктирная линия – 21953,45 руб./мес.), среднее значение налоговой нагрузки (красная пунктирная линия – 0,50%) по всем муниципальным образованиям Нижегородской области.

Сплошными линиями изображены среднемесячная заработная плата (зеленая линия) и налоговая нагрузка (красная линия) в анализируемых

муниципальных образованиях Нижегородской области. Следует также отметить, что средний УПКС для ИЖС по всем муниципальным образованиям составляет 256 руб./кв.м.

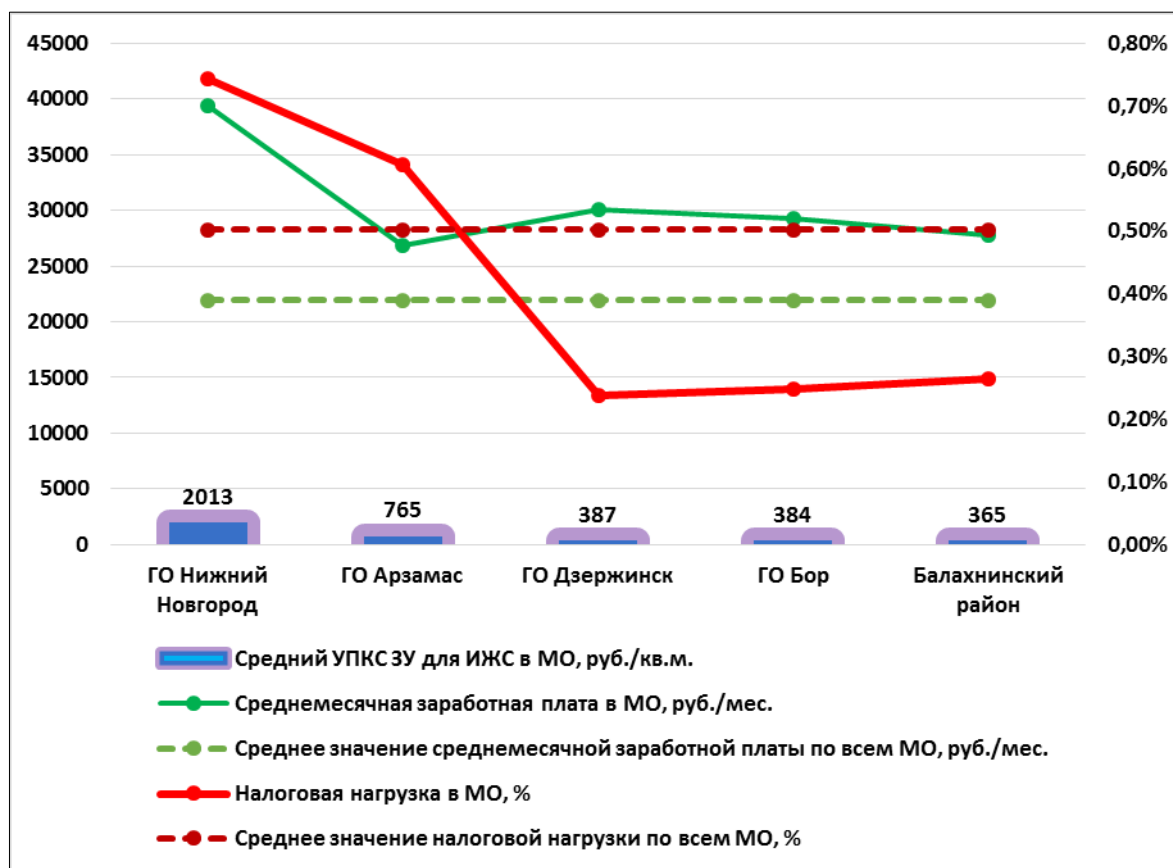


Рисунок 49 – График связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС для ИЖС в муниципальных образованиях Нижегородской области (ГО Нижний Новгород, ГО Арзамас, ГО Дзержинск, ГО Бор, Балахнинский район) (2016 г.) (составлено автором)

Как видно из рисунка 49, налоговая нагрузка на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС ниже среднеобластной нагрузки отмечается в таких муниципальных образованиях Нижегородской области, как ГО Дзержинск, ГО Бор, Балахнинский район. Это связано с тем, что в указанных муниципальных образованиях достаточно высокий уровень среднемесячной заработной платы. И несмотря на то, что средние УПКС для ИЖС в ГО Дзержинск (387 руб./кв.м.), ГО Бор (384 руб./кв.м.) и в Балахнинском районе (365 руб./кв.м.) выше среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости подобных участков, рассчитанного по всем муниципальным

образованиям области (256 руб./кв.м.), рассматриваемая налоговая нагрузка в данных городских округах и районе ниже 0,30%, в то время как среднее значение налоговой нагрузки по всем муниципальным образованиям Нижегородской области, как было уже отмечено, составляет 0,50%.

Иная картина наблюдается в ГО Нижний Новгород и в ГО Арзамас. В данных городских округах анализируемая налоговая нагрузка выше среднеобластной.

Рассмотрим ситуацию в каждом из указанных городских округов отдельно. В ГО Нижний Новгород самый высокий уровень среднемесячной заработной платы (39339 руб./мес.), который превышает среднеобластной уровень (21953,45 руб./мес.) в 1,79 раз.

Однако в то же время средний УПКС для ИЖС в ГО Нижний Новгород (2013 руб./кв.м.) выше среднеобластного значения удельного показателя кадастровой стоимости подобных участков (256 руб./кв.м.) почти в 8 раз. Именно этим обусловлен достаточно высокий уровень налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС по сравнению с большинством муниципальных образований Нижегородской области.

ГО Нижний Новгород в 2016 году находился на 7 месте по уровню анализируемой налоговой нагрузки, в 2017 году переместился на 4 место, а в 2018-2019 гг. – на 1 место.

В ГО Арзамас уровень среднемесячной заработной платы (26843,1 руб./мес.) превышает среднеобластной уровень (21953,45 руб./мес.) в 1,22 раз, но наряду с этим средний удельный показатель УПКС для ИЖС (765 руб./кв.м.) выше среднеобластного значения удельного показателя кадастровой стоимости подобных участков (256 руб./кв.м.) почти в 3 раза.

Таким образом, на тот факт, что налоговая нагрузка на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС в ГО Арзамас (0,61%) выше среднеобластной исследуемой налоговой нагрузки (0,50%), оказало влияние в большей степени достаточно высокое значение среднего удельного показателя УПКС для ИЖС в данном городском округе.

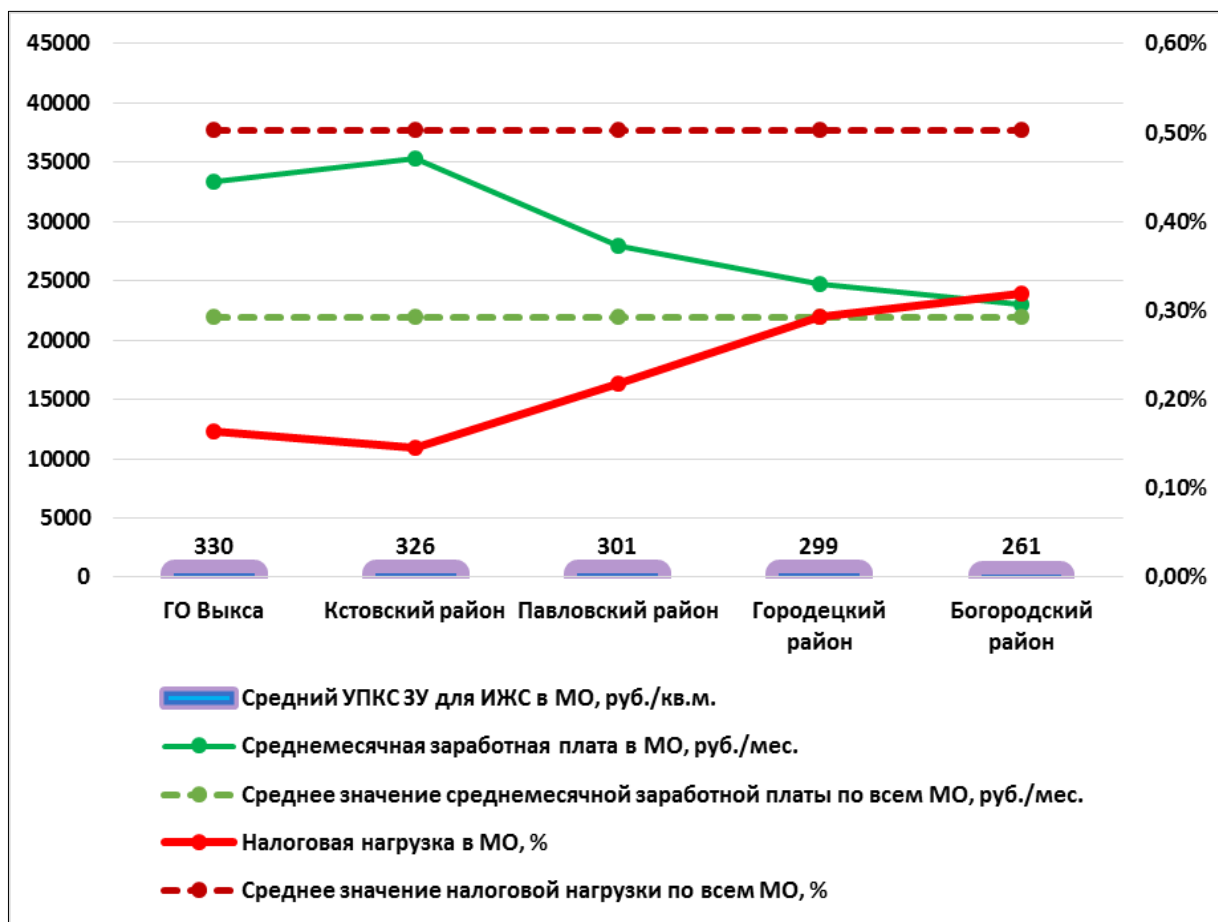


Рисунок 50 – График связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС ЗУ для ИЖС в муниципальных образованиях Нижегородской области (ГО Выкса, Кстовский, Павловский, Городецкий, Богородский районы) (2016 г.) (составлено автором)

Как видно из рисунка 50, налоговая нагрузка на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС ниже среднеобластной нагрузки отмечается в таких муниципальных образованиях Нижегородской области, как ГО Выкса, Кстовский, Павловский, Городецкий, Богородский районы. Причем, необходимо подчеркнуть, что Кстовский район находился на последнем месте по уровню анализируемой налоговой нагрузки в 2016 и в 2017 годах, а в 2018 и в 2019 годах – на предпоследнем месте. Указанный факт объясняется тем, что в данном районе один из самых высоких уровней среднемесячной заработной платы в Нижегородской области. Уровень среднемесячной заработной платы в Кстовском районе из всех муниципальных образований области ниже только

уровня среднемесячной заработной платы в ГО Нижний Новгород. Однако, если в ГО Нижний Новгород средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков для ИЖС равен 2013 руб./кв.м., то в Кстовском районе данный показатель меньше примерно в 6 раз и составляет 326 руб./кв.м.

Таким образом, исследуемая налоговая нагрузка в Кстовском районе является низкой – 0,15% (в 2016 г.), 0,13% (в 2017 г.), 0,11% (в 2018 г.) и 0,10% (в 2019 г.). Ситуация с уровнем налоговой нагрузки в ГО Выкса сходна с описанной ситуацией в Кстовском районе.

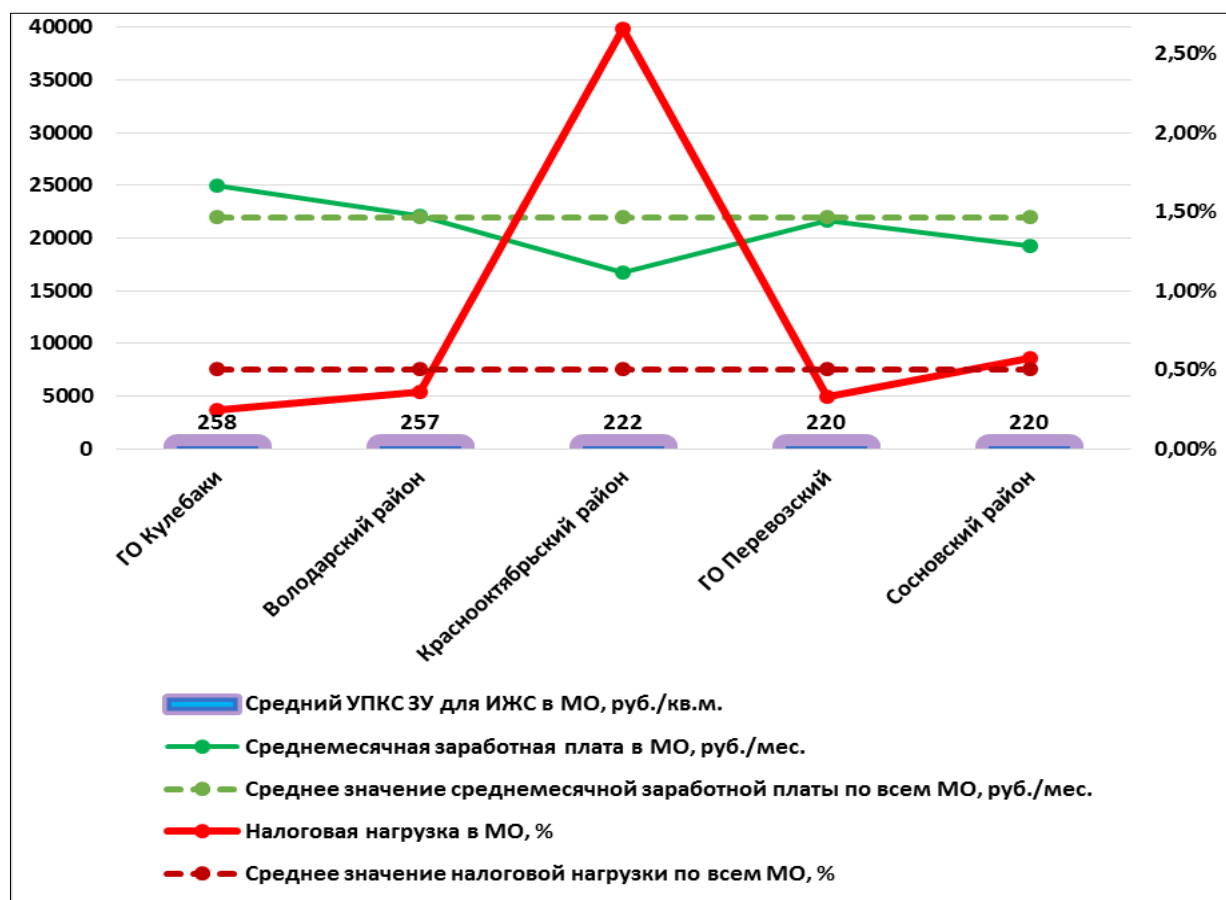


Рисунок 51 – График связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС ЗУ для ИЖС в муниципальных образованиях Нижегородской области (ГО Кулебаки, Володарский, Краснооктябрьский районы, ГО Перевозский, Сосновский район) (2016 г.) (составлено автором)

Из рисунка 51 видно, что налоговая нагрузка на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС выше среднеобластной нагрузки отмечается в таких муниципальных образованиях Нижегородской области, как Краснооктябрьский и Сосновский районы.

Причем, необходимо отметить, что Краснооктябрьский район находился на первом месте по уровню анализируемой налоговой нагрузки в 2016 и в 2017 годах, а в 2018 и в 2019 годах – на втором месте. Данный факт связан с тем, что в указанном районе зафиксирован самый низкий уровень среднемесячной заработной платы в Нижегородской области в 2016, 2018 и 2019 годах, а в 2017 году Краснооктябрьский район по уровню среднемесячной заработной платы из всех муниципальных образований области находился на предпоследнем месте.

Также из рисунка 51 мы видим, что в ГО Кулебаки, ГО Перевозский и в Володарском районе налоговая нагрузка, напротив, ниже среднего значения налоговой нагрузки, рассчитанного по всем муниципальным образованиям Нижегородской области, поскольку в ГО Кулебаки уровень среднемесячной заработной платы выше среднеобластного уровня, а в Володарском районе и ГО Перевозский уровни среднемесячной заработной платы близки к среднеобластному. Средний же УПКС для ИЖС в данных муниципальных образованиях не сильно отличается от среднеобластного значения удельного показателя кадастровой стоимости аналогичных участков.

График связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС ЗУ для ИЖС во всех муниципальных образованиях Нижегородской области приведен на рисунке 52.

Таким образом, на примере ряда городских округов и муниципальных районов мы провели подробное исследование связи уровней налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС для ИЖС и выявили сочетания причин неравномерного распределения анализируемой налоговой нагрузки на муниципальные образования Нижегородской области.

По остальным муниципальным образованиям Нижегородской области приведем лишь графики связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС для ИЖС (рисунки К.1-К.7 Приложения К).

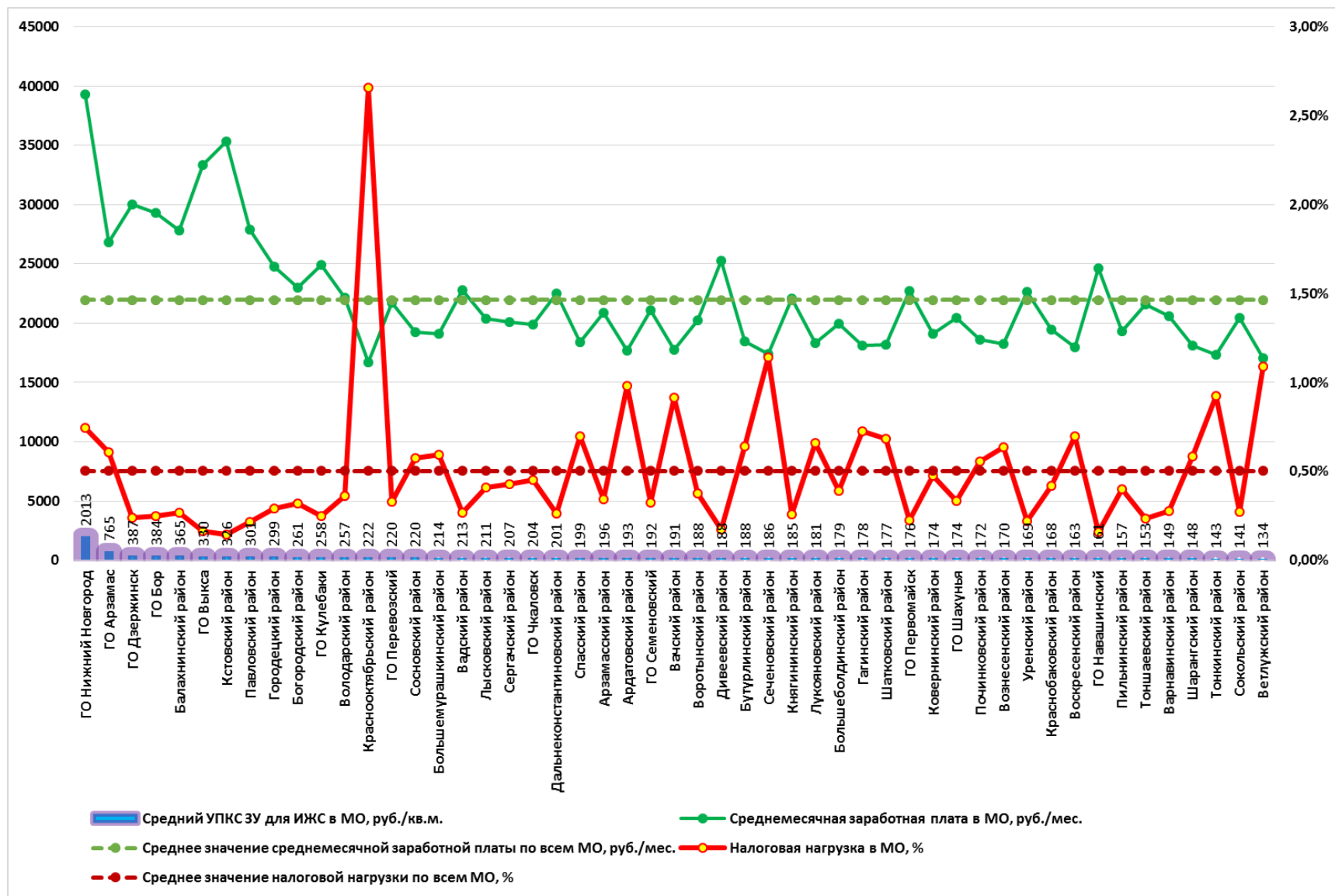


Рисунок 52 – График связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС для ИЖС в муниципальных образованиях Нижегородской области (2016 г.) (составлено автором)

Обобщим информацию, которая отражена на рисунках К.1-К.7 Приложения К. В тех муниципальных образованиях (представленных на указанных рисунках), в которых среднемесячная заработная плата меньше 19 100 руб./мес., налоговая нагрузка на физических лиц по налогу на земельные участки для индивидуального жилищного строительства выше ее среднего значения, рассчитанного по всем муниципальным образованиям Нижегородской области, и наоборот.

5.3 Ценовое зонирование на основе экономического устаревания (на примере Нижегородской области)

Как было указано выше, налоговая нагрузка на административные центры муниципальных образований Нижегородской области распределена неравномерно.

Для наглядного представления различий в уровнях налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС между административными центрами муниципальных образований Нижегородской области приведем рисунок 53.

Зададимся вопросом, при каких кадастровых стоимостях земельных участков для индивидуального жилищного строительства в муниципальных образованиях Нижегородской области и в их административных центрах исследуемая налоговая нагрузка была бы распределена равномерно?

С целью ответа на данный вопрос проведены расчеты, результаты которых показаны ниже на рисунках 54 и 55.

Как видно из рисунков 54 и 55, средние удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков для ИЖС в муниципальных образованиях, административных центрах МО Нижегородской области (которые применяются для налогообложения с 2016 г.) чаще всего отличаются от средних УПКС ЗУ для ИЖС в МО, административных центрах МО области (при которых исследуемая налоговая нагрузка была бы распределена равномерно).

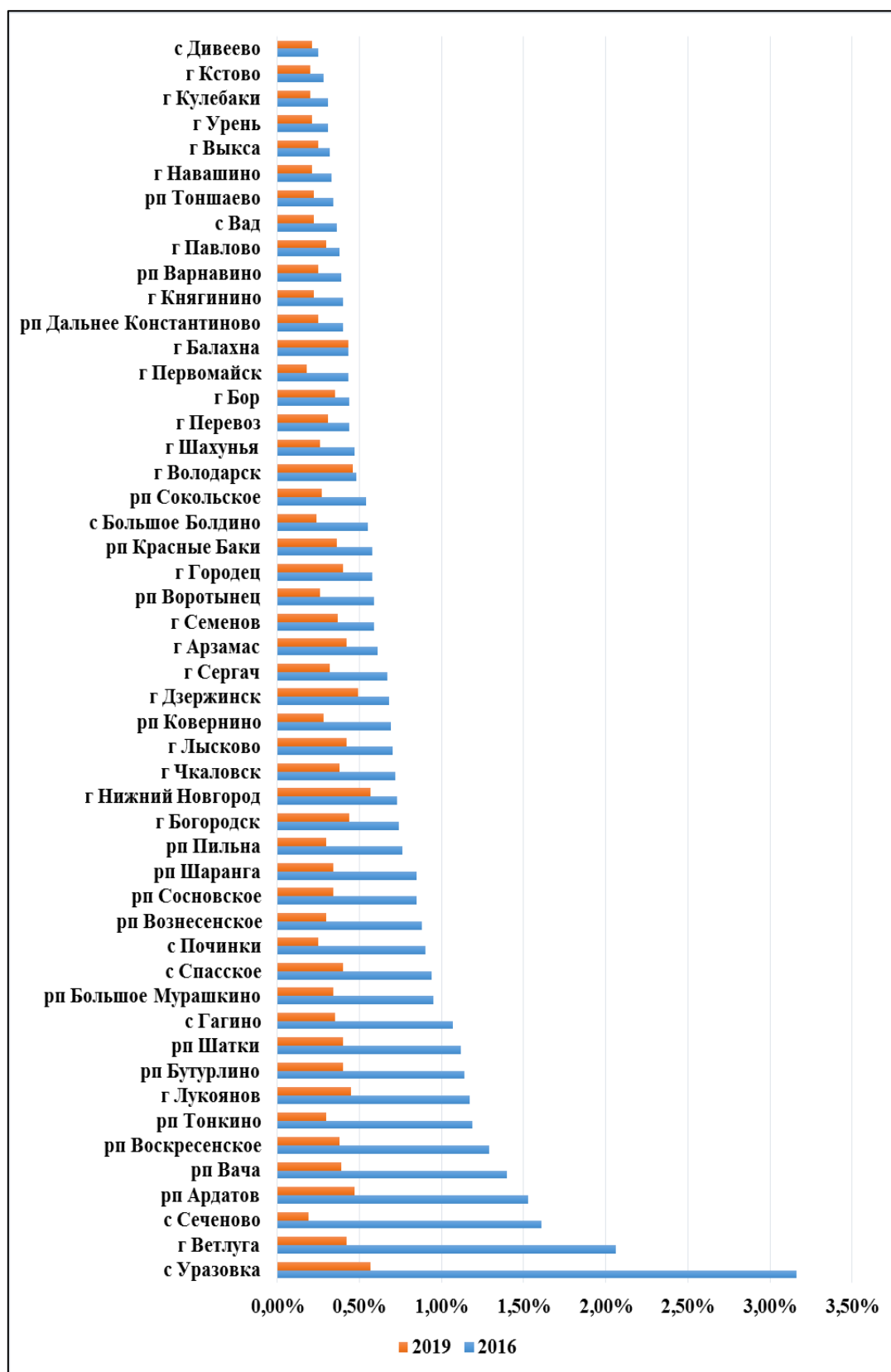


Рисунок 53 – Уровни налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС в Нижегородской области в разрезе административных центров муниципальных образований (2016 и 2019 гг.) (составлено автором)

Средние удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков для ИЖС (которые применяются для налогообложения с 2016 г.) в таких муниципальных образованиях, как Большемурашкинский, Шарангский, Сосновский, Починковский, Ковернинский, Сергачский, Краснобаковский районы и ГО Чкаловск, несущественно отличаются от средних УПКС ЗУ для ИЖС в данных муниципальных образованиях, при которых анализируемая налоговая нагрузка была бы распределена равномерно.

Наиболее же сильные расхождения между сравниваемыми величинами наблюдаются в таких муниципальных образованиях области, как Краснооктябрьский, Городецкий, Вадский, Балахнинский, Дальнеконстантиновский, Уренский, Павловский, Дивеевский, Кстовский районы, ГО Нижний Новгород, ГО Кулебаки, ГО Бор, ГО Дзержинск, ГО Первомайск, ГО Выкса, ГО Навашинский. Как видим, данный список муниципальных образований достаточно большой.

Вероятнее всего, одной из причин того, что исследуемая налоговая нагрузка на муниципальные образования Нижегородской области и их административные центры распределена неравномерно, является неиспользование в рамках проведения государственной кадастровой оценки в 2014 году при построении статистической модели оценки кадастровой стоимости земельных участков для ИЖС в качестве ценообразующего фактора такого показателя, как «Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании субъекта РФ».

С целью определения, относится ли указанный показатель к ценообразующим факторам, автором была проанализирована зависимость между уровнями среднемесячной заработной платы в муниципальных образованиях Нижегородской области и средними ценами на земельные участки для индивидуального жилищного строительства в административных центрах данных муниципальных образований.

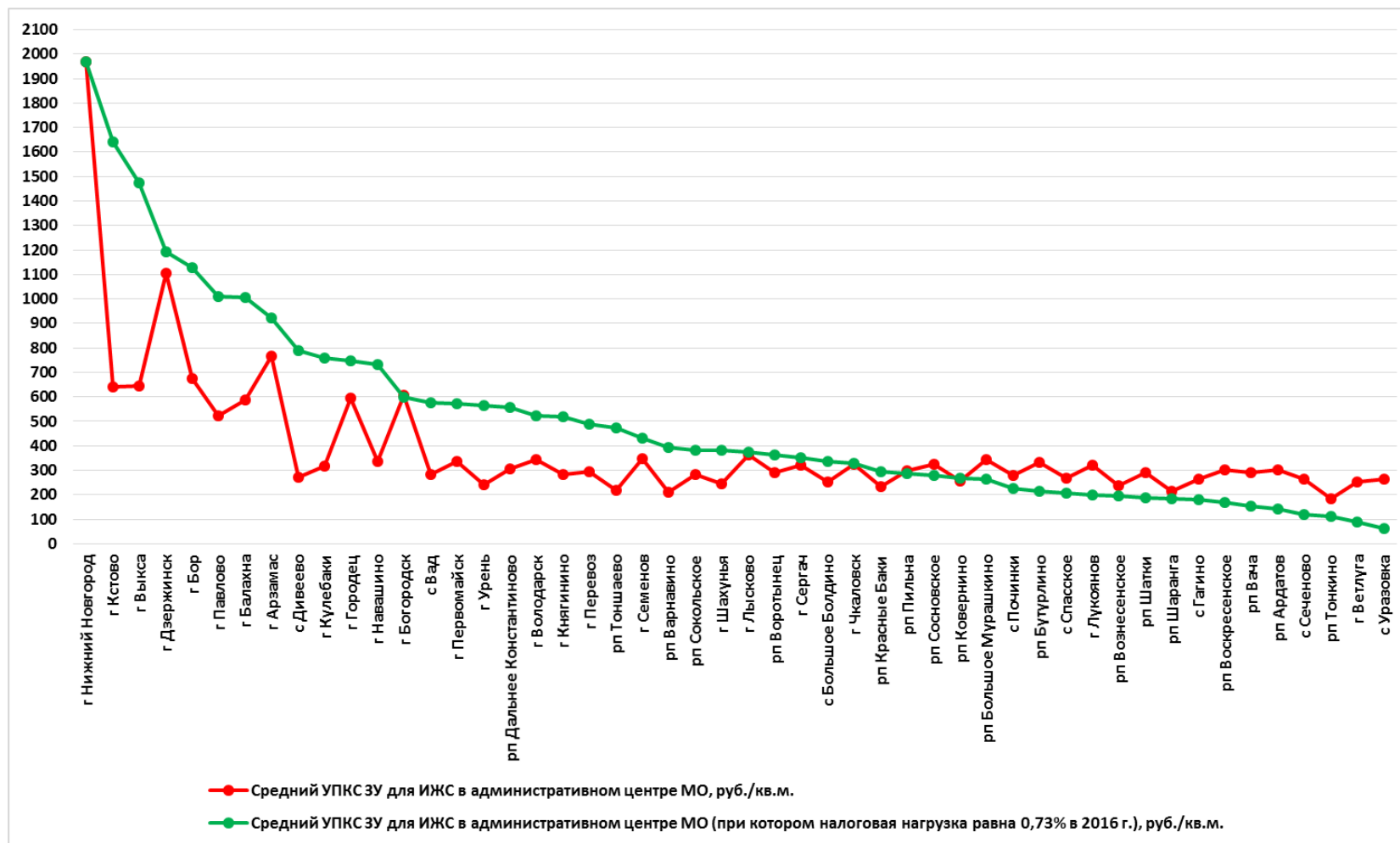


Рисунок 54 – Сравнение средних УПКС ЗУ для ИЖС в административных центрах МО Нижегородской области (которые применяются для налогообложения с 2016 г.) со средними УПКС ЗУ для ИЖС в административных центрах МО Нижегородской области (при которых исследуемая налоговая нагрузка была бы распределена равномерно) (составлено автором)

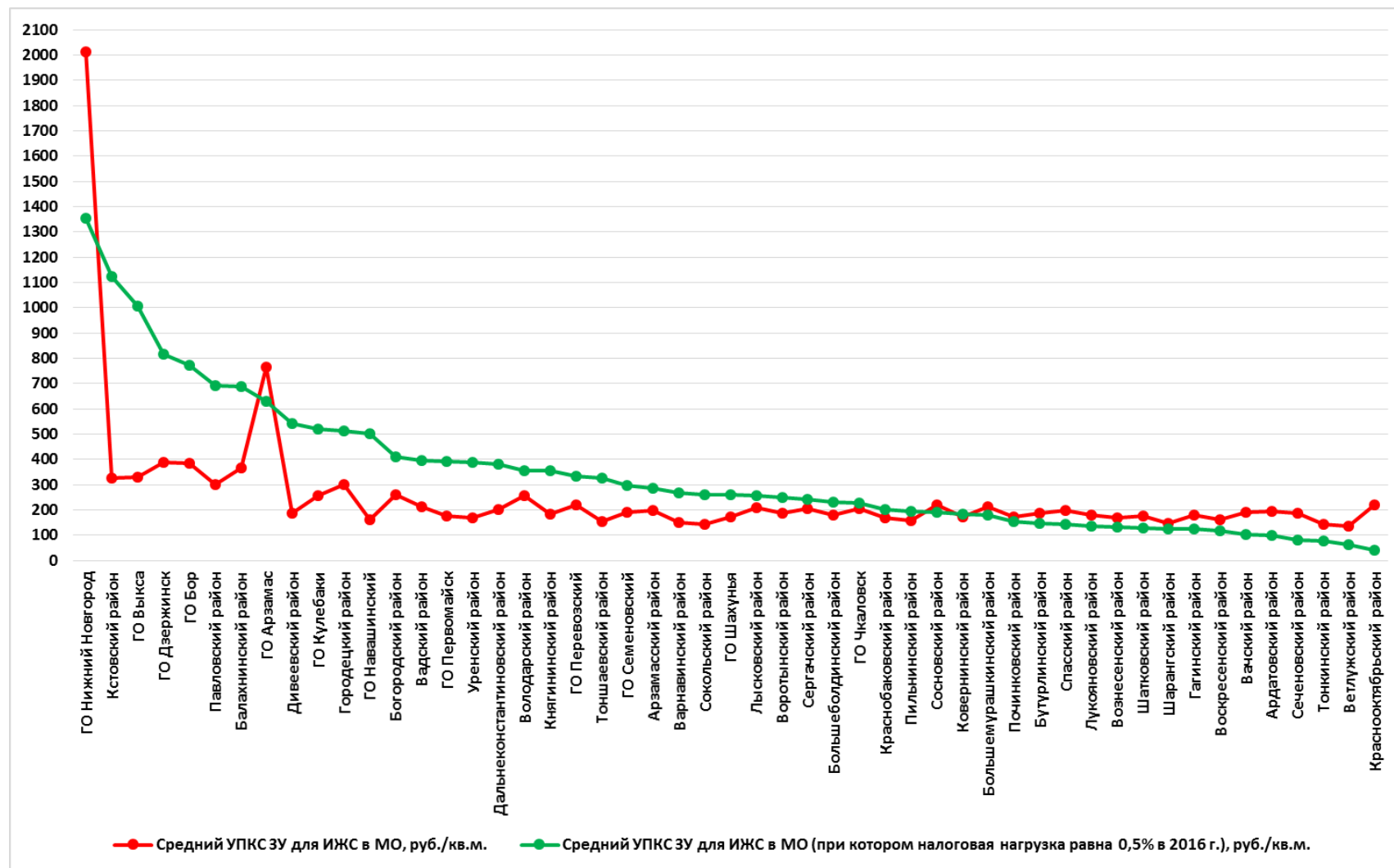


Рисунок 55 – Сравнение средних УПКС ЗУ для ИЖС в МО Нижегородской области (которые применяются для налогообложения с 2016 г.) со средними УПКС ЗУ для ИЖС в МО Нижегородской области (при которых исследуемая налоговая нагрузка была бы распределена равномерно) (составлено автором)

Необходимые сведения о ценах на земельные участки для ИЖС были взяты из отчета об определении кадастровой стоимости земель населенных пунктов в Нижегородской области (Отчет № 20659-2014-01 составлен 19.08.2014) [395], и на их основании рассчитаны средние цены на земельные участки для ИЖС в административных центрах муниципальных образований области. Следует отметить, что для расчета указанных средних цен были использованы все данные по объектам-аналогам, приведенные в Отчете № 20659-2014-01 [395], за исключением информации по тем объектам-аналогам, которые были единичными в административных центрах муниципальных образований области.

Таким образом, для проведения анализа влияния среднемесячной заработной платы на цены земельных участков для ИЖС была построена таблица данных (таблица 37), приведенная ниже.

Таблица 37 – Данные для проведения анализа влияния среднемесячной заработной платы на цены земельных участков для ИЖС в административных центрах муниципальных образований Нижегородской области*

Муниципальное образование Нижегородской области	Административный центр	Среднемесячная заработная плата в муниципальных образованиях, руб./мес. (2016 г.)	Средние цены на земельные участки для ИЖС в административных центрах, руб./кв.м.
ГО Нижний Новгород	г Нижний Новгород	39 339,00	2157
ГО Дзержинск	г Дзержинск	30 057,20	1137
ГО Бор	г Бор	29 294,30	872
Павловский район	г Павлово	27 905,10	622
Балахнинский район	г Балахна	27 826,00	650
ГО Арзамас	г Арзамас	26 843,10	818
ГО Первомайск	г Первомайск	22 731,10	281
Уренский район	г Урень	22 651,50	297
Володарский район	г Володарск	22 125,60	397
ГО Семеновский	г Семенов	21 075,30	414
Сокольский район	рп Сокольское	20 470,60	236
Лысковский район	г Лысково	20 402,80	305
Ковернинский район	рп Ковернино	19 136,20	149
Вознесенский район	рп Вознесенское	18 278,50	144

*Составлено автором

Зависимость между уровнями среднемесячной заработной платы в муниципальных образованиях Нижегородской области и средними ценами на земельные участки для ИЖС в административных центрах данных образований приведена на следующем рисунке (рисунок 56).

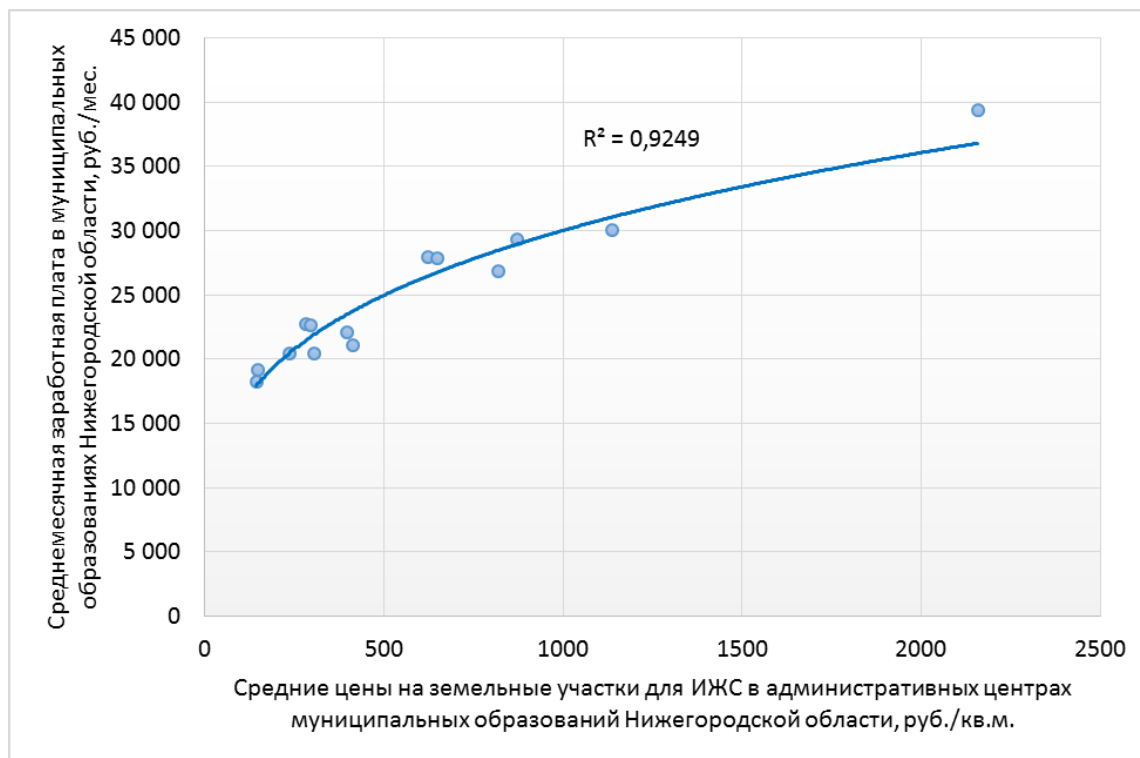


Рисунок 56 – Зависимость между уровнями среднемесячной заработной платы в муниципальных образованиях Нижегородской области и средними ценами на земельные участки для ИЖС в административных центрах данных муниципальных образований (составлено автором)

Как видно из рисунка 56, зависимость между рассматриваемыми величинами достаточно сильная (коэффициент детерминации (R^2) = 0,9249). Из графика следует вывод, что чем выше среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании Нижегородской области, тем выше средняя цена на земельные участки для ИЖС в административном центре данного муниципального образования.

Согласно Методическим указаниям о ГКО № 226 «...для определения ценообразующих факторов в процессе построения моделей оценки кадастровой стоимости, итоговой проверки результатов расчета» используется, в том числе, информация по оценочному зонированию, при проведении которого учитываются административно-территориальное устройство субъекта РФ;

социально-экономическое развитие, стратегии, программы и прогнозы социально-экономического развития субъекта РФ и входящих в его состав муниципальных образований [26]. Однако конкретных алгоритмов проведения оценочного зонирования Методические указания о ГКО № 226 не содержат. Является открытым вопрос, какие показатели социально-экономического развития муниципальных образований субъекта РФ учитывать при разделении его территории на ценовые зоны.

Анализ результатов зависимости, приведенной на графике (рисунок 56), дает основание рекомендовать рассматривать при выполнении оценочного зонирования такой показатель социально-экономического развития муниципальных образований субъекта РФ, как «Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании субъекта РФ». Это позволит, в случае выявления связи между данным показателем и ценами на земельные участки, использовать его в качестве ценообразующего фактора и тем самым увеличить вероятность равномерного распределения налоговой нагрузки на муниципальные образования субъектов РФ.

Согласно Методическим указаниям о ГКО № 226 «Определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимости» [26, п. 1.9]. «При необходимости отдельного определения кадастровой стоимости земельных участков и находящихся на нем иных объектов недвижимости ... данные объекты могут быть оценены как отдельно, так и в составе условно сформированного единого объекта недвижимости» [26, п. 3.4]. Земельный участок, как отмечено в [363], является «и природным ресурсом, и пространственной основой для размещения прочих объектов». В связи с вышеуказанным предлагается проводить оценочное зонирование территории субъекта РФ в процессе определения КСЗУ на основе коэффициентов экономического устаревания объектов недвижимости, дифференцированных в разрезе административно-территориальных образований субъектов РФ, при расчете которых также необходимо, в первую очередь, рассмотреть

целесообразность использования показателя «Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании субъекта РФ».

Исследование практики применения методов расчета экономического устаревания улучшений земельных участков показало, что при оспаривании кадастровой стоимости в 2015-2017 годах «наибольшую долю ... составляют объекты оценки, экономическое устаревание которых было рассчитано по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости. При проведении работ по КООН в 2013-2016 годах данный метод также находится на первом месте по частоте применения» [151]. Автором было проведено определение коэффициентов экономического устаревания в разрезе муниципальных образований Нижегородской области. С этой целью осуществлялось распределение баллов в зависимости от уровня среднемесячной заработной платы в муниципальном образовании (таблица 38).

Таблица 38 – Распределение баллов в зависимости от уровня среднемесячной заработной платы в муниципальном образовании*

Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании, руб. (2016 г.)	Количество баллов
39000-40000	24
38000-39000	23
37000-38000	22
36000-37000	21
35000-36000	20
34000-35000	19
33000-34000	18
32000-33000	17
31000-32000	16
30000-31000	15
29000-30000	14
28000-29000	13
27000-28000	12
26000-27000	11
25000-26000	10
24000-25000	9
23000-24000	8
22000-23000	7
21000-22000	6
20000-21000	5
19000-20000	4
18000-19000	3
17000-18000	2
16000-17000	1

*Составлено автором

Расчет коэффициента экономического устаревания (ЭУ) осуществлялся с использованием формулы (3):

$$К_{эу} = СЗП_{мо} / СЗП_{с}, \quad (3)$$

где СЗП_{мо} – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки (в баллах);

СЗП_с – средняя заработная плата в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки (в баллах).

Определение коэффициентов экономического устаревания в разрезе муниципальных образований Нижегородской области приведено в следующей таблице (таблица 39).

Таблица 39 – Определение коэффициентов экономического устаревания в разрезе муниципальных образований Нижегородской области*

Муниципальное образование	Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании, руб. (2016 г.)	Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании (2016 г.) в баллах	Коэффициенты экономического устаревания
ГО Нижний Новгород	39 339,00	24	1,00
Кстовский район	35 357,00	20	0,83
ГО Выкса	33 354,70	18	0,75
ГО Дзержинск	30 057,20	15	0,63
ГО Бор	29 294,30	14	0,58
Павловский район	27 905,10	12	0,50
Балахнинский район	27 826,00	12	0,50
ГО Арзамас	26 843,10	11	0,46
Дивеевский район	25 302,90	10	0,42
ГО Кулебаки	24 925,40	9	0,38
Городецкий район	24 784,60	9	0,38
ГО Навашинский	24 633,10	9	0,38
Богородский район	23 023,10	8	0,33
Вадский район	22 768,40	7	0,29
ГО Первомайск	22 731,10	7	0,29
Уренский район	22 651,50	7	0,29
Дальнеконстантиновский район	22 544,50	7	0,29
Володарский район	22 125,60	7	0,29
Княгининский район	22 093,50	7	0,29
ГО Перевозский	21 716,30	6	0,25
Тоншаевский район	21 572,30	6	0,25
ГО Семеновский	21 075,30	6	0,25
Арзамасский район	20 908,40	5	0,21
Варнавинский район	20 608,90	5	0,21
Сокольский район	20 470,60	5	0,21

Окончание таблицы 39

Муниципальное образование	Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании, руб. (2016 г.)	Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании (2016 г.) в баллах	Коэффициенты экономического устаревания
ГО Шахунья	20 465,60	5	0,21
Лысковский район	20 402,80	5	0,21
Воротынский район	20 259,40	5	0,21
Сергачский район	20 117,10	5	0,21
Большеболдинский район	19 932,80	4	0,17
ГО Чкаловск	19 863,20	4	0,17
Краснобаковский район	19 440,80	4	0,17
Пильнинский район	19 341,90	4	0,17
Сосновский район	19 268,80	4	0,17
Ковернинский район	19 136,20	4	0,17
Большемурашкинский район	19 076,20	4	0,17
Починковский район	18 632,50	3	0,13
Бутурлинский район	18 493,40	3	0,13
Спасский район	18 417,90	3	0,13
Лукояновский район	18 330,00	3	0,13
Вознесенский район	18 278,50	3	0,13
Шатковский район	18 206,10	3	0,13
Шарангский район	18 152,30	3	0,13
Гагинский район	18 089,90	3	0,13
Воскресенский район	17 980,40	2	0,08
Вачский район	17 769,10	2	0,08
Ардатовский район	17 660,60	2	0,08
Сеченовский район	17 374,50	2	0,08
Тонкинский район	17 307,50	2	0,08
Ветлужский район	17 030,30	2	0,08
Краснооктябрьский район	16 686,30	1	0,04

*Составлено автором

Как видно из рисунка 57, график отношений средних УПКС ЗУ для ИЖС в МО Нижегородской области к среднему УПКС ЗУ для ИЖС в ГО Нижний Новгород (при которых исследуемая налоговая нагрузка была бы распределена равномерно) и график коэффициентов экономического устаревания в МО Нижегородской области расположены близко друг к другу.

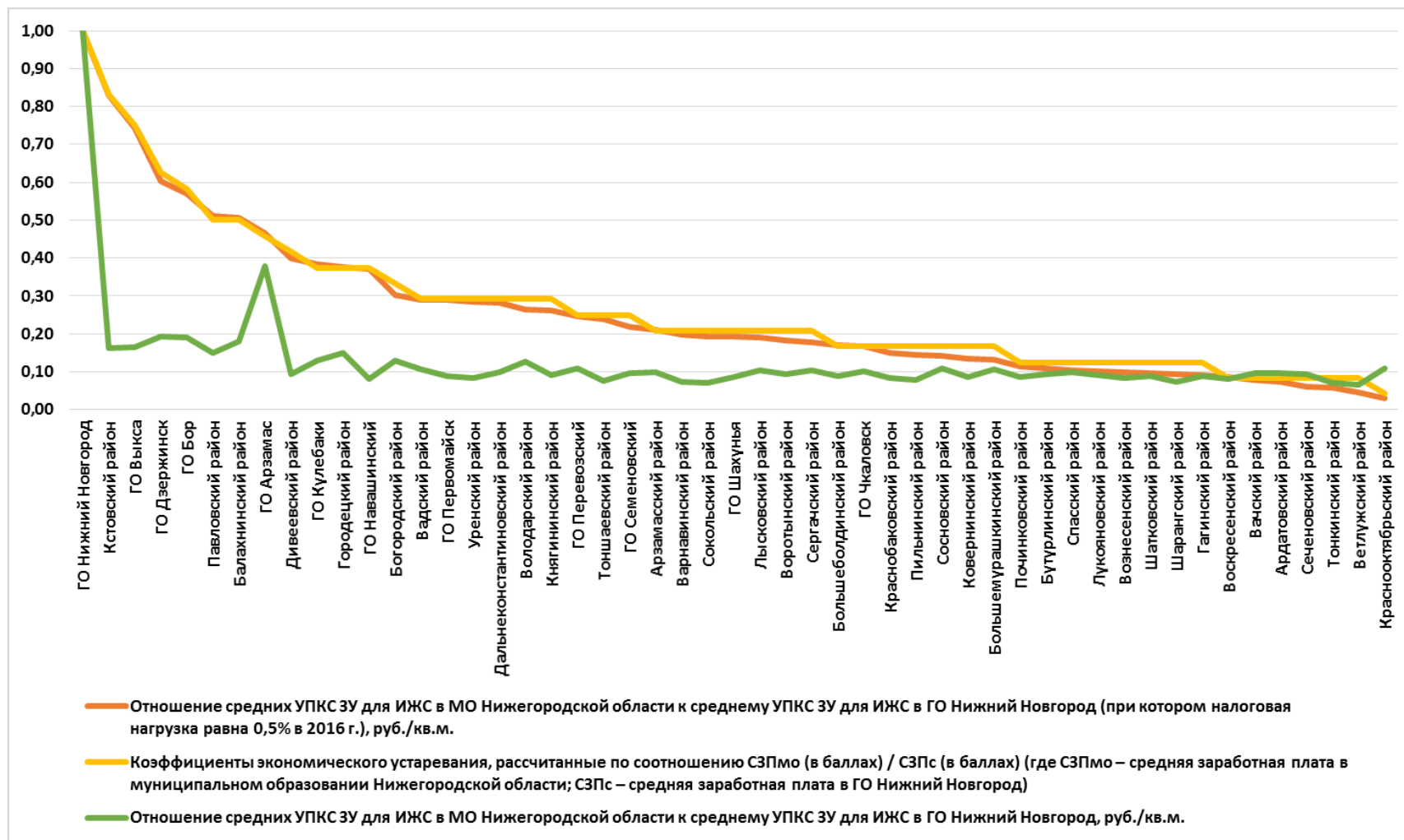


Рисунок 57 – Сравнение графиков отношений средних УПКС ЗУ для ИЖС в МО Нижегородской области к среднему УПКС ЗУ для ИЖС в ГО Нижний Новгород с графиком коэффициентов ЭУ (составлено автором)

Таким образом, можно сделать вывод, что оценочное зонирование территории субъекта РФ на основе коэффициентов экономического устаревания объектов недвижимости, рассчитанных с использованием показателя «Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании субъекта РФ», позволит снизить дифференциацию налоговой нагрузки на муниципальные образования субъекта РФ. Однако следует отметить, что данный подход целесообразно применять в случае, если:

1) выявлена зависимость между уровнями показателя «Среднемесячная заработная плата в МО субъекта РФ» и средними ценами на земельные участки в административных центрах МО;

2) для большинства населенных пунктов субъекта РФ характерен низкий уровень активности рынка земельных участков, а, следовательно, отсутствует достаточная информация о ценах их продаж и (или) предложений.

Выводы по главе 5

Первое. В составе АИС КС ЗНП выполнялось тестирование метода расчета минимальной кадастровой стоимости земель, рекомендованного Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Анализ практики расчета минимальной цены земли в 29 субъектах РФ в 2018-2019 гг. выявил различные способы практической реализации «метода затрат на межевание и оформление прав» (регрессионный анализ, учет/неучет размера площади земельного участка), а также существенные различия в способах учета государственной пошлины за государственную регистрацию прав в указанном методе. В результате разница между минимальной и максимальной величинами кадастровой стоимости (на примере одного и того же земельного участка) составила от 24 раз (минимальная кадастровая стоимость земельных участков площадью 10 000 кв.м. – 5 350 руб., максимальная кадастровая стоимость земельных участков площадью 10 000 кв.м. – 128 800 руб.) до 470 раз (минимальная кадастровая стоимость земельных участков площадью 10 кв.м. – 66 руб., максимальная кадастровая стоимость земельных участков площадью 10 кв.м. – 31 000 руб.).

Очевидно, что представленные расчеты кадастровой стоимости экономически не обоснованы. В этой связи предлагается исключить возможность применения данного метода на региональном уровне и рекомендовано устанавливать минимальную стоимость земли для использования в регулировании земельно-имущественных отношений на федеральном уровне. Это стабилизирует систему земельно-имущественных отношений при использовании минимальной стоимости земли в управлении земельными ресурсами.

Второе. Анализ зависимости между уровнями средней заработной платы в муниципальных районах и городских округах Нижегородской области и средними ценами на земельные участки для ИЖС в административных центрах данных муниципальных образований свидетельствует о том, что указанный показатель социально-экономического развития муниципальных образований субъекта РФ (среднемесячная заработная плата) играет роль ценообразующего фактора. Зависимость между уровнями среднемесячной заработной платы в муниципальных образованиях Нижегородской области и средними ценами на земельные участки для ИЖС в административных центрах муниципальных образований достаточно сильная (коэффициент детерминации (R^2) = 0,9249): чем выше средняя заработная плата в муниципальном образовании области, тем выше средняя цена на земельные участки для ИЖС в административном центре данного муниципального образования. Предлагается рассматривать при выполнении оценочного зонирования такой показатель социально-экономического развития муниципальных образований субъекта РФ, как «Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании субъекта РФ». Это позволит, в случае выявления связи между данным показателем и ценами на земельные участки, использовать его в качестве ценообразующего фактора и тем самым увеличить вероятность равномерного распределения налоговой нагрузки на муниципальные образования субъектов РФ.

Третье. Применение кадастровой стоимости в системе регулирования земельно-имущественных отношений исследовалось на примере оценки

налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС по муниципальным образованиям Нижегородской области. В исследуемую выборку были вовлечены земельные участки для ИЖС в составе земель населенных пунктов Нижегородской области в количестве 848 446 объектов (из них 29% расположены в городских населенных пунктах, 71% - в сельских населенных пунктах). При расчете величины налоговой нагрузки были сделаны следующие допущения: рассматривается только налог на земельный участок для ИЖС (без налога на имущество и транспортного налога); средняя площадь земельного участка для ИЖС составляет 600 кв.м; рассмотрена среднестатистическая семья из трех человек (двое взрослых (оба работающие) и один ребенок), так как, по данным переписи 2010 года, средний размер семьи, домохозяйства в России составляет 2,6; средняя заработная плата по муниципальным образованиям Нижегородской области берется за 2016-2019 годы за вычетом НДФЛ (13 %); налоговая ставка принимается максимальной — 0,3 % для земельных участков ИЖС.

Расчеты показали, что в 2019 году налоговая нагрузка на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС по муниципальным образованиям Нижегородской области распределялась крайне неравномерно – от 0,09% (в городском округе Первомайск) до 0,59% (в городском округе Нижний Новгород); от 0,18% (в г. Первомайск) до 0,57% (в с. Уразовка и в г. Нижний Новгород).

Расчеты подтвердили, что внедрение предложенного автором подхода к кадастровой оценке земель населенных пунктов (ценовое зонирование территории субъекта РФ на базе коэффициентов экономического устаревания объектов недвижимости, полученных с использованием показателя «Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании субъекта РФ») обеспечивает более равномерное распределение налоговой нагрузки в муниципальных образованиях субъектов РФ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выполненные исследования позволили сделать следующие выводы.

1. Кадастровая стоимость как экономическая характеристика представляет собой меру ценности: 1) *для рынка в целом*; 2) *для государства*; 3) *для государства и собственника объекта недвижимости*. Справедливость кадастровой стоимости соотносится: а) с ее приведением к значению рыночной стоимости; б) с ее экономической обоснованностью; в) со справедливостью основанного на ее базе экономического регулирования земельно-имущественных отношений; г) со степенью/интервалом доверия к результатам ее определения; д) с использованием при оценке отличительных характеристик, присущих категориям земель; е) со сравнимостью кадастровой стоимости сопоставимых земельных участков.

2. Понятия «кадастровая стоимость» и «рыночная стоимость» являются видовым разнообразием понятия «оценочная стоимость». Их различие вытекает из поэлементного сравнения, выполненного по предложенным автором критериям: полезность, спрос, дефицитность, мера ценности, тип объекта оценки, тип стоимости, зависимость/независимость субъекта оценки, учет рыночной информации, периодичность оценки и т.д. В предлагаемом уточненном понятии «кадастровая стоимость» уравновешено использование рыночной и территориальной информации посредством обязательности учета категорий земель, ценовых зон и типов населенных пунктов.

3. В работе предлагается дополнить принципы установления кадастровой стоимости земель населенных пунктов: а) принципом внутренней целостности; б) принципом необходимого разнообразия.

Из принципа внутренней целостности следуют правила: иерархичность (категория земель, ценовая зона, населенный пункт, земельный участок, его улучшения); преемственность методов определения стоимости между турами кадастровой оценки; наследование характеристики «вид разрешенного использования» от «родительских» (земельные участки) к «дочерним» (их

улучшения) объектам; устойчивость. Принцип необходимого разнообразия означает адекватность, изменяемость, адаптацию деятельности по определению кадастровой стоимости земель населенных пунктов к изменению описания объектов оценки, рынка недвижимости и территории.

4. Для приближения значений кадастровой стоимости земельных участков к их рыночной стоимости временную структуру работ по кадастровой оценке земель населенных пунктов необходимо представить в виде периодов, фаз, стадий и этапов деятельности. При этом, фаза «Государственная кадастровая оценка» должна длиться 4 года и состоять из двух стадий.

Первая стадия, «Подготовка к массовой оценке», должна длиться 3 года и проводиться в три этапа. На первом этапе выполняется ценовое зонирование территории и определяются диапазоны рыночных стоимостей земельных участков различного вида использования. На втором – уточняется ценовое зонирование, определяются типовые объекты в различных функциональных видах использования, формируются модели кадастровой стоимости в различных ценовых зонах, тестируются на типовых объектах. На третьем этапе обрабатывается перечень объектов оценки, к которому применяются сформированные модели стоимости. На второй стадии, «Массовая оценка», кадастровая стоимость определяется на основе актуализированной информации о рынке недвижимости посредством применения скорректированных моделей для ее расчета.

Обоснована необходимость единовременной оценки земельных участков и их улучшений. Земельные участки для индивидуальной жилой застройки, преобладающие на землях населенных пунктов, как правило, обращаются на рынке недвижимости как единые объекты спроса и предложения. Оценка в различные временные периоды земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства приводят к нарушению целостности, потере качества, понижению экономической обоснованности кадастровой стоимости.

5. Оценку кадастровой стоимости для вновь образованных земельных участков в населенных пунктах предложено выполнять с использованием предлагаемых автором коэффициентов учета изменения кадастровой стоимости земельных участков после оспаривания. В Нижегородской области в 2016-2019 гг. Комиссия Росреестра получила заявления от собственников о пересмотре кадастровой стоимости в отношении 10 618 объектов недвижимости, по 8 585 из которых она была установлена в размере рыночной стоимости. Суммарная величина кадастровой стоимости уменьшена на 98,5 млрд. рублей (по результатам работы Комиссии). Применение предлагаемых коэффициентов приблизит кадастровую стоимость к рыночной.

Изменения кадастровой стоимости земельных участков в результате рассмотрения споров в Комиссии или в суде оказывают прямое влияние на средние значения УПКС для кадастровых кварталов, в которых они расположены, что на современном этапе развития государственной кадастровой оценки не учитывается при определении кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков в составе указанных кварталов. Автором предлагается ввести в действующую формулу расчета кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков в составе земель населенных пунктов *коэффициент учета изменения кадастровой стоимости земельных участков после оспаривания (Кизм)*.

6. Вследствие многообразия методов определения экономического устаревания улучшений земельных участков при выполнении кадастровой оценки могут быть получены различные значения кадастровой (или рыночной) стоимости. Это связано с применением различных формул определения экономического устаревания. В исследованной выборке определенное разными методами значение экономического устаревания колеблется от 0% до 80%. В этой же выборке разница между минимальной и максимальной величинами кадастровой (или рыночной) стоимости одного и того же объекта колеблется от 1% до 293%. Предложено при выполнении работ по оценке кадастровой стоимости (а также рыночной стоимости для ее установления в качестве

кадастровой стоимости) закрепить в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке единый подход к определению экономического устаревания улучшений земельного участка.

7. Анализ зависимости между уровнями среднемесячной заработной платы в муниципальных образованиях Нижегородской области и средними ценами на земельные участки для ИЖС в административных центрах данных муниципальных образований свидетельствует о том, что указанный показатель социально-экономического развития (среднемесячная заработная плата) *играет роль ценообразующего фактора*. В 2019 году налоговая нагрузка на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС по муниципальным образованиям Нижегородской области распределялась крайне неравномерно – от 0,09% (в городском округе Первомайск) до 0,59% (в городском округе Нижний Новгород); от 0,18% (в г. Первомайск) до 0,57% (в с. Уразовка и в г. Нижний Новгород). Расчеты доказали, что внедрение предложенного подхода к кадастровой оценке земель населенных пунктов (ценовое зонирование территории субъекта РФ на базе коэффициентов экономического устаревания объектов недвижимости, полученных с использованием показателя «Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании субъекта РФ») обеспечивает более равномерное распределение налоговой нагрузки в муниципальных образованиях субъектов РФ.

8. Доказано и расчетно подтверждено, что учет информации о характере деятельности юридических лиц приводит к увеличению выявления фактически используемых земельных участков и их улучшений под офисные и торговые цели, которые облагаются налогом от кадастровой стоимости по повышенной ставке. На примере населенных пунктов Нижегородской области показано, что количество выявленных объектов выросло с 19307 единиц в 2015 году до 46637 единиц в 2020 году.

9. Выполненное исследование показало, что определение минимальной кадастровой стоимости методом «затрат на межевание и оформление прав» с учетом изложенных в Методических указаниях о государственной кадастровой

оценке правил их определения приводит к неоднозначным результатам. Проведенный анализ практики расчета минимальной цены земли в 29 субъектах РФ в 2018-2019 гг. выявил различные способы практической реализации «метода затрат на межевание и оформление прав» (регрессионный анализ, учет/игнорирование размера площади земельного участка), а также существенные различия в способах учета государственной пошлины за государственную регистрацию прав в указанном методе. В результате разница между минимальной и максимальной величинами кадастровой стоимости (на примере одного и того же земельного участка) составила от 24 раз (минимальная кадастровая стоимость земельных участков площадью 10 000 кв.м. – 5 350 руб., максимальная кадастровая стоимость земельных участков площадью 10 000 кв.м. – 128 800 руб.) до 470 раз (минимальная кадастровая стоимость земельных участков площадью 10 кв.м. – 66 руб., максимальная кадастровая стоимость земельных участков площадью 10 кв.м. – 31 000 руб.).

В этой связи предложено исключить возможность применения данного метода на региональном уровне и устанавливать минимальную стоимость земель для использования в регулировании земельно-имущественных отношений на федеральном уровне.

10. Предложено пять модификаций применения метода удельных показателей кадастровой стоимости, основанных на допущениях относительно отсутствующих характеристик земельных участков и их улучшений. Введение таких обязательных этапов расчета, как сравнение с аналогичными сельскими/городскими населенными пунктами, сопоставление с типовыми объектами ценовой зоны, позволяет повысить экономическую обоснованность и точность расчета кадастровой стоимости.

11. Сформулированы требования к составу и структуре программного обеспечения, его функциональным особенностям, используемым операционным системам, графическим редакторам, справочникам, на основе анализа закупок программного обеспечения субъектами РФ для проведения кадастровой оценки за период с 2017 по 2020 гг., размещенных в информационной системе

государственных закупок (zakupki.gov.ru). На основании информации, полученной от основных компаний-поставщиков программного обеспечения, проведен расчет затрат на его создание и сопровождение, что составило: разработка – 352,6 млн. руб.; ежегодное обновление – 54 млн. руб.; ежегодное сопровождение – 16 млн. руб.

12. Предложено разработать информационную систему определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов и включить ее в состав федеральной информационной системы «Подсистема сопровождения кадастровой оценки для осуществления контроля деятельности по определению кадастровой стоимости». В исследовании представлена описательная модель информационной системы, в составе которой выделены: иерархическое строение, структура и состав системы; свойства элементов и подсистем; отношения и связи с ЕГРН, ФГИС МРН, ФГИС ЗСН; федеральный, региональный и муниципальный уровни функционирования; предметное информационное наполнение. Вследствие существенного различия информационного, технического, кадрового и программного обеспечения в государственных бюджетных учреждениях в субъектах РФ доказана необходимость децентрализации информационной системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
2. Российская Федерация. Государственно-правовой департамент Нижегородской области. Об утверждении Реестра административно-территориальных образований, городских и сельских населенных пунктов Нижегородской области [Электронный ресурс] : утв. приказом государственного правового департамента Нижегородской области от 14.01.2020 г. № 1-од. – Режим доступа: <https://gpd.government-nnov.ru/?id=128451>.
3. Российская Федерация. Законопроект. О внесении изменений в Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://regulation.gov.ru/projects#npa=81912>.
4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон Рос. Федерации от 22.12.2004 г. № 190-ФЗ] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
5. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая [Электронный ресурс] : [федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
6. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

7. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : (часть первая) [федер. Закон Рос. Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
8. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : (часть вторая) [федер. Закон Рос. Федерации от 05.08.2000 № 117-ФЗ] : [ред. от 28.12.2010] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
9. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : (часть вторая) [федер. Закон Рос. Федерации от 05.08.2000 № 117-ФЗ] : [ред. от 29.09.2019] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
10. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон Рос. Федерации от 31.07.2020 г. № 269-ФЗ] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
11. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» [Электронный ресурс] : [федер. закон Рос. Федерации от 04.10.2014 г. № 284-ФЗ] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
12. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон Рос. Федерации от 02.11.2013 г. № 307-ФЗ] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
13. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : [федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ] : [ред. от

- 29.07.2017] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
14. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : [федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ] : [ред. от 31.07.2020] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
15. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : [федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ] : [ред. от 03.07.2016, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
16. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : [федер. закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ] : [ред. от 30.12.2012] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
17. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс] : [федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ] : [ред. от 08.12.2011] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
18. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон Рос. Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ] : [ред. от 03.12.2011] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
19. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : [федер. закон Рос. Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ] : [ред. от 29.12.2015], введена Федеральным законом от 29.12.2015 № 391 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
20. Российская Федерация. Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству. Временные методические рекомендации по

кадастровой оценке стоимости земельных участков [Электронный ресурс] : Письмо Роскомзема от 14.06.1996 № 1-16/1240 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

21. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [Электронный ресурс] : утв. приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39 : [ред. от 11.01.2011] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

22. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки [Электронный ресурс] : приказ Мин-ва эконом. развития Рос. Федерации от 16.12.2015 № 943 : [ред. от 27.10.2016] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

23. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс] : приказ Мин-ва эконом. развития Рос. Федерации от 01.09.2014 г. № 540 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

24. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана [Электронный ресурс] : приказ Мин-ва эконом. развития Рос. Федерации от 18.01.2012 г. № 14 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

25. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : утв. приказом Мин-ва экон. развития Рос. Федерации от 12.05.2017 № 226 (с изм. от 09.08.2018 г.) // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

26. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : утв. приказом Мин-ва экон. развития Рос. Федерации от 12.05.2017 № 226 (с изм. от 09.09.2019 г.) // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

27. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка [Электронный ресурс] : утв. приказом Мин-ва экон. развития Рос. Федерации от 12.08.2006 № 222 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

28. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости [Электронный ресурс] : утв. приказом Мин-ва экон. развития Рос. Федерации от 18.03.2011 № 114 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

29. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в

случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости [Электронный ресурс] : утв. приказом Мин-ва экон. развития Рос. Федерации от 18.03.2011 № 113 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

30. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости [Электронный ресурс] : утв. приказом Мин-ва экон. развития Рос. Федерации от 24.09.2018 № 514 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

31. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении порядка рассмотрения бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, обращения об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости [Электронный ресурс] : утв. приказом Мин-ва экон. развития Рос. Федерации от 19.02.2018 № 73 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

32. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы [Электронный ресурс] : утв. приказом Мин-ва экон. развития Рос. Федерации от 04.06.2019 № 318 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
33. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 года № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» [Электронный ресурс] : приказ Мин-ва экон. развития Рос. Федерации от 04.05.2012 № 263 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
34. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : утв. приказом Мин-ва экон. развития Рос. Федерации от 01.11.2013 № 648 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
35. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости [Электронный ресурс] : утв. приказом Мин-ва экон. развития Рос. Федерации от 29.07.2011 № 382 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
36. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс] : приказ Мин-ва экон. развития Рос. Федерации от 20.05.2015 № 297 // СПС

«Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

37. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс] : приказ Мин-ва эконом. развития Рос. Федерации от 20.05.2015 № 298 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
38. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» [Электронный ресурс] : приказ Мин-ва эконом. развития Рос. Федерации от 20.05.2015 № 299 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
39. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» [Электронный ресурс] : приказ Мин-ва эконом. развития Рос. Федерации от 22.10.2010 № 508 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
40. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» [Электронный ресурс] : приказ Мин-ва эконом. развития Рос. Федерации от 25.09.2014 № 611 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
41. Российская Федерация. Минэкономразвития России. Об утверждении формы предписания об устранении выявленных нарушений, связанных с несоблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : утв. приказом Мин-ва экон. развития Рос. Федерации от 06.06.2017 № 270 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

42. Российская Федерация. Нижегородская область. Законы. О регулировании земельных отношений в Нижегородской области [Электронный ресурс] : регион. закон Нижегород. обл. от 13.12.2005 № 192-ФЗ : [ред. от 02.07.2019] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
43. Российская Федерация. Правительство Нижегородской области. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Нижегородской области [Электронный ресурс] : постановление Правительства Нижегородской области № 863 от 10.12.2014 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
44. Российская Федерация. Правительство. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года [Электронный ресурс] : распоряжение Правительства Рос. Федерации от 17.11.2008 № 1662-р : [ред. от 10.02.2017] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
45. Российская Федерация. Правительство. Концепция федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2020 годы)» [Электронный ресурс] : распоряжение Правительства Рос. Федерации от 28.06.2013 № 1101-р // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
46. Российская Федерация. Правительство. О государственной кадастровой оценке земель [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации № 945 от 25.08.1999 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
47. Российская Федерация. Правительство. О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014–2019 годы)» [Электронный ресурс] :

постановление Правительства Рос. Федерации № 903 от 10.10.2013 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

48. Российская Федерация. Правительство. О федеральной целевой программе «Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999-2002 годы» [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации № 694 от 26.06.1999 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

49. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Экономическое развитие и инновационная экономика» [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации № 316 от 15.04.2014 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

50. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации № 523 от 04.05.2017 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

51. Российская Федерация. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Об установлении критериев соответствия методическим указаниям о государственной кадастровой оценке проекта отчета, обновленной версии проекта отчета, подготовленных бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости [Электронный ресурс] : утв. приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0279 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

52. Российская Федерация. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также Перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс] : утв. приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0278 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
53. Российская Федерация. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Об утверждении порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости [Электронный ресурс] : утв. приказом Росреестра от 24.08.2020 № П/0311 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
54. Российская Федерация. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Об утверждении порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений [Электронный ресурс] : утв. приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0280 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
55. Российская Федерация. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Об утверждении порядка расчета индекса рынка недвижимости [Электронный ресурс] : утв. приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0281 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.
56. Российская Федерация. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Об утверждении порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости [Электронный ресурс] : утв.

приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0283 // СПС «Консультант плюс»:
Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

57. Российская Федерация. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс] : утв. приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0284 // СПС «Консультант плюс»:
Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

58. Российская Федерация. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Об утверждении формы акта об определении кадастровой стоимости, требований к его подписанию, к составу систематизированных сведений об определении кадастровой стоимости, а также требований к формату такого акта и представляемых с ним документов в электронной форме [Электронный ресурс] : утв. приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0285 // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

59. Российская Федерация. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Об утверждении форм заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требований к их заполнению, требований к формату таких заявления и иных документов в электронной форме [Электронный ресурс] : утв. приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0287 // СПС «Консультант плюс»:
Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

60. Российская Федерация. Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [Электронный ресурс] : утв. приказом Роснедвижимости № П/0152 от 29.06.2007 : [ред. от 14.08.2008] // СПС «Консультант плюс»: Законодательство: Версия Проф. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>.

61. Абрамов, А. В. Кадастровая стоимость имущества физических лиц: особенности определения и перспективы пересмотра [Текст] / Н. Р. Хачатрян, А. В. Абрамов // Налоговед. – 2016. – № 5. – С. 52-63.
62. Автоматизированная информационная система Росреестра «Мониторинг рынка недвижимости». Информационный обзор. Серия «Развитие информационного общества и электронного правительства» / Центр технологий электронного правительства НИУ ИТМО. – 2012. – Вып. 2. – 8 с.
63. Агафонова, Г. П. Влияние природного плодородия почв на кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения [Текст] / Г. П. Агафонова, А. Ю. Мельничук // Материалы III научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, аспирантов, студентов и молодых ученых. – 2017. – С. 160-161.
64. Ададимова, Л. Ю. Оценка стоимости сельскохозяйственных угодий и использование ее результатов в регулировании агробизнеса [Текст] : дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Ададимова Любовь Юрьевна. – М., 2018. – 323 с.
65. Айвазян, С. А. Прикладная статистика: Классификация и снижение размерности [Текст] / С. А. Айвазян, В. М. Бухштабер, И. С. Енюков, Л. Д. Мешалкин. – М. : Финансы и статистика, 1989. – 607 с.
66. Алиев, Х. Б. Развитие налогообложения недвижимого имущества физических лиц в Российской Федерации [Текст] : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Алиев Хаджимурад Басирович. – Махачкала, 2012. – 169 с.
67. Арашукова, С. М. Формирование и оценка рыночной стоимости недвижимости, приносящей доход [Текст] : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Арашукова Сюзанна Мухамедовна. – М., 2013. – 174 с.
68. Баринов, Н. П. Методологические неопределенности оценки рыночной стоимости недвижимости при оспаривании результатов кадастровой оценки [Текст] / Н. П. Баринов // Вопросы оценки. – 2018. – № 2 (92). – С. 2-11.
69. Баринов, Н. П. Некоторые нерешенные вопросы оценки рыночной стоимости для целей внесения ее в государственный кадастр недвижимости [Текст] / Н.

- П. Баринов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 11. – С. 21-29.
70. Барсукова, Г. Н. Современные проблемы управления земельными ресурсами [Текст] / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2017. – № 125. – С. 1-21.
71. Барсукова, Г. Н. Теория земельной ренты как методологическая основа институционального регулирования земельных отношений: современный подход [Текст] / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2017. – № 126. – С. 790-807.
72. Баскакова, И. В. Справедливость в контексте экономической теории [Текст] / И. В. Баскакова, З. В. Степанова // Известия УрГЭУ – 2014. – № 1 (51). – С. 14-19.
73. Басова, И. А. Влияние природных факторов на кадастровую оценку земель особо охраняемых территорий и объектов в Тульской области [Текст] / И. А. Басова, В. В. Чекулаев // Известия Тульского государственного университета. Науки о Земле. – 2017. – № 2. – С. 153-164.
74. Безруков, В. Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости [Текст] : монография / В. Б. Безруков, М. Н. Дмитриев, А. В. Пылаева ; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2011. – 153 с.
75. Безруков, В. Б. О реализации проекта «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки объектов недвижимости» [Текст] / В. Б. Безруков, А. В. Пылаева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2010. – № 3. – С. 24-28.
76. Безруков, В. Б. Система массовой оценки недвижимости как средство эффективного управления территорией [Текст] / В. Б. Безруков, Ю. Л. Коваль, А. В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2009. – № 3. – С. 83–84.

77. Белых, Т. И. Исследование ценообразования на городском рынке коммерческой недвижимости с использованием эконометрических методов [Текст] / Т. И. Белых, А. В. Бурдуковская, Н. П. Шерстянкина // Известия Байкальского государственного университета. – 2016. – № 26. – С. 312-321.
78. Бервоотс, Б. Система контроля качества массовой оценки недвижимости для целей налогообложения в Нидерландах [Текст] / Б. Бервоотс, Н. В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 8. – С. 12-33.
79. Березовская, О. Пути развития кадастровой оценки земель в Республике Беларусь [Текст] / О. Березовская // Земля Беларуси. – 2012. – № 3. – С. 3-5.
80. Бобошко, Н. М. Методология оценки и контроля в системе имущественного налогообложения [Текст] : автореф. дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.10 / Бобошко Наталья Михайловна. – Йошкар-Ола, 2011. – 38 с.
81. Богачев, С. В. Формирование условий для роста имущественных налогов и сборов местных бюджетов [Текст] / С. В. Богачев, М. Р. Пинская // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 4 (199). – С. 96-102.
82. Большая Советская Энциклопедия. 3-е издание [Текст]. – М.: Советская Энциклопедия, 1968-1979.
83. Бондарев, Б. Е. Проблемы проведения кадастровой оценки объектов недвижимости в России [Текст] / Б. Е. Бондарев, К. А. Парфенов // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 5 (70). – С. 61-66.
84. Бондарева, Н. А. Особенности оценки налоговой базы по налогу на имущество организации [Текст] / Н. А. Бондарева // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2016. – № 8. – С. 234-242.
85. Бочкарев, А. Ю. Перспективные направления совершенствования организационно-экономического механизма обеспечения долгосрочного развития социальной инфраструктуры муниципального образования [Текст] / А. Ю. Бочкарев // Микроэкономика. – 2010. – №3. – С. 4-8.

86. Бочкарев, А. Ю. Совершенствование управления информационным обеспечением развития социальной инфраструктуры муниципального образования [Текст] / А. Ю. Бочкарев // Микроэкономика. – 2010. – №2. – С. 19-24.
87. Брем, К. Ю. Построение регрессионных моделей стоимости объектов жилой недвижимости города Томска для целей налогообложения [Текст] / К. Ю. Брем // Научные исследования. – 2018. – № 3 (22). – С. 33-35.
88. Будагов, И. В. Государственная монополия на кадастровую оценку: перспективы развития [Текст] / И. В. Будагов, Э. В. Кравченко // Фундаментальные и прикладные исследования: от теории к практике. Материалы II международной научно-практической конференции, приуроченной ко Дню российской науки. – 2018. – С. 9-12.
89. Буланова, Г. В. Особенности регулирования земельных отношений на муниципальном уровне [Текст] / Г. В. Буланова // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2017. – № 4. – С. 233-237.
90. Булгаков, В. В. Кадастровая оценка земельных участков [Текст] / В. В. Булгаков, М. Е. Тетушкина // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2017. – № 2-6. – С. 73-75.
91. Булгаков, В. В. Разрешение споров, связанных с кадастровой оценкой земельных участков [Текст] / В. В. Булгаков, Е. Д. Шебунова // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2016. – № 2-5. – С. 57-60.
92. Быкова, Е. Н. Некоторые аспекты массовой оценки земель населенных пунктов: проблемы и пути решения [Текст] / Е. Н. Быкова, К. Э. Сеньковская, Я. Доценко // Успехи современной науки и образования. – 2017. – №2. – С. 208-211.
93. Валиев, Д. С. Особенности регулирования земельных и земельно-имущественных отношений [Текст] / Д. С. Валиев, И. А. Хабарова, А. В. Матвеева // Московский экономический журнал. – 2018. – № 3. – С. 59-70.

94. Варламов, А. А. Оценка экономической целесообразности рационального использования сельскохозяйственных земель [Текст] : монография / А. А. Варламов, С. А. Гальченко, П. В. Ключин. – М. : ГУЗ, 2014. – 160 с.
95. Вашурина, А. В. Экономико-математическое моделирование и прогнозирование динамики ценообразования на рынке недвижимости [Текст] / А. В. Вашурина // Известия высших учебных заведений. Серия: экономика, финансы и управление производством. – 2018. – № 2 (36). – С. 46-51.
96. Вершинин, В. В. Землеустройство загрязненных территорий: Экономика и организация [Текст] : автореф. дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Вершинин Валентин Валентинович. – М, 2005. – 359 с.
97. Вислинский, М. Д. О государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения [Текст] / М. Д. Вислинский, В. В. Тихоненко // Российское право: образование, практика, наука. – 2017. – № 1 (97). – С. 54-57.
98. Власова, К. А. Осуществление принципа справедливого налогообложения в налоге на имущество физических лиц [Текст] / К. А. Власова // Сетевой научный журнал ОрелГАУ. – 2016. – № 1 (6). – С. 193-199.
99. Волков, С. Н. Землеустройство. Экономика землеустройства. Том 5 [Текст] / С. Н. Волков. – М. : Колос, 2001. – 455 с. – (Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений).
100. Волков, С. Н. Землеустройство. Экономико-математические методы и модели. Том 4 [Текст] / С. Н. Волков. – М. : Колос, 2002. – 697 с. – (Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений).
101. Волков, С. Н. Землеустроительное обеспечение перехода от категории земель к территориальному зонированию [Текст] / С. Н. Волков, Н. В. Комов, В. Н. Хлыстун // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 9 (128). – С. 6-9.
102. Волков, С. Н. Современное состояние земельных отношений и научное обоснование их совершенствования [Текст] / С. Н. Волков, Д. А. Шаповалов // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2018. – Т. 2. – № 3. – С. 224-236.

103. Волкова, В. Н. Теория систем и системный анализ [Текст] : Учебник / В. Н. Волкова, А. А. Денисов. – М. : Издательство Юрайт ; ИД Юрайт, 2015. – 679 с.
104. Волкова, Т. В. Понятие управления земельными ресурсами: основные подходы [Текст] / Т. В. Волкова // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2017. – № 6 (119). – С. 263-269.
105. Волкова, Т. В. Принципы управления земельными ресурсами [Текст] / Т. В. Волкова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 11 (194). – С. 93-98.
106. Волович, Н. В. Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы [Текст] / Н. В. Волович // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – № 1 (172). – С. 30-38.
107. Волович, Н. В. Оценка для целей налогообложения в России [Текст] // Стоимость собственности: оценка и управление: материалы Седьмой Международной научно-методологической конференции: сб. / сост. И. В. Косорукова. – М. : Московский финансово-промышленный университет «Синергия». – 2015. – С. 58-70.
108. Волович, Н. В. Переход к налогообложению объектов капитального строительства по их кадастровой стоимости. Часть 1 [Текст] / Н. В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 6. – С. 71-89.
109. Волович, Н. В. Переход к налогообложению объектов капитального строительства по их кадастровой стоимости. Часть 2 [Текст] / Н. В. Волович, Е. Н. Никитина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 9. – С. 50-63.
110. Воробьев, А. В. Управление земельными ресурсами [Текст] : учебное пособие /А. В. Воробьев, Е. В. Акутнева. – Волгоград : Волгоградский ГАУ, 2015. – 212 с.

111. Воробьев, С. Ю. Особенности оценки земельных участков [Текст] / С. Ю. Воробьев, И. А. Наугольнова // Наука XXI века: актуальные направления развития. – 2017. – № 2-2. – С. 23-28.
112. Ворожбит, О. Ю. Реализация принципа справедливого налогообложения в налоге на имущество физических лиц [Текст] / О. Ю. Ворожбит, А. А. Уксуменко // Налоги и налогообложение. – 2016. – № 2. – С. 158-169.
113. Гаврилов, А. П. Использование пространственных данных для построения ценовой поверхности Нижегородской области [Текст] / А. П. Гаврилов, А. В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. – № 5. – С. 52-60.
114. Гаврилов, А. П. Методические подходы к формированию зон однородности и построению ценовых поверхностей в задаче массовой оценки недвижимости [Текст] / А. П. Гаврилов // Приволжский научный журнал. – 2011. – № 3. – С. 184-189.
115. Гагаринова, Н. В. Проблемы эффективного управления земельными ресурсами России [Текст] / Н. В. Гагаринова, Э. Н. Цораева, Н. С. Бакуменко // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – 2018. – № 3 (225). – С. 114-120.
116. Галактионов, А. Н. Принципы оценки внешнего (экономического) износа объектов недвижимости [Текст] / А. Н. Галактионов // Вопросы оценки. – 2005. – № 1. – С. 46-50.
117. Галимов, Р. Ф. Влияние геоморфологических процессов и явлений на кадастровую оценку территорий [Текст] / Р. Ф. Галимов // Международная научно-техническая конференция молодых ученых БГТУ им. В.Г. Шухова. – 2017. – С. 3280-3282.
118. Гвоздева, О. В. Проблемы оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости [Текст] / Е. Ю. Колбнева // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2016. – № 1 (48). – С. 290-295.
119. Гегель, Г. В. Ф. Наука логики [Текст] / Г. В. Ф. Гегель. – СПб. : Наука, 1997. – 800 с.

120. Головина, О. А. Критерии оценки качества информационной базы государственной кадастровой оценки земельных участков [Текст] / О. А. Головина // Молодой ученый. – 2018. – № 50 (236). – С. 229-231.
121. Головина, Ю. С. Оспаривание результатов кадастровой оценки стоимости объектов недвижимости [Текст] / Ю. С. Головина // NOVAUM.RU. – 2018. – № 11. – С. 144-146.
122. Горбачев, С. Ю. Кадастровая стоимость различных категорий земель [Текст] / С. Ю. Горбачев // Инновационное развитие. – 2017. – № 5 (10). – С. 37-39.
123. Графова, Т. О. Расчет нового налога на имущество физических лиц [Текст] / Т. О. Графова, И. Р. Кирищиева, Н. Ю. Поломошнов // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2018. – № 2 (93). – С. 49-52.
124. Грачев, Д. О. Правовой статус саморегулируемых организаций [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Грачев Дмитрий Олегович. – М., 2008. – 141 с.
125. Грехов, М. А. Развитие кадастровой оценки земель промышленного назначения с учетом экологических факторов [Текст] : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Грехов Максим Александрович. – М., 2015. – 22 с.
126. Грибовский, С. В. Государственная кадастровая оценка и развитие города [Текст] / С. В. Грибовский // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 8. – С. 17-23.
127. Грибовский, С. В. К вопросу о качестве кадастровой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения [Текст] / С. В. Грибовский // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 9. – С. 24-29.
128. Грибовский, С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества [Текст] : учеб. пособие / С. В. Грибовский. – М. : Финансы и статистика, 2008. – 366 с.

129. Грибовский, С. В. Оценка рыночной стоимости земельных участков [Текст] : учеб. пособие / С. В. Грибовский, В. Е. Есипов, Г. А. Маховикова. – СПб. : Изд-во С.-Петерб. гос. ун-та экономики и финансов, 2004. – 167 с.
130. Григорьев В. В. Государственная кадастровая оценка: будущая модель [Текст] / В. В. Григорьев, Ю. В. Дорофеева, Е. В. Зайцева // Экономические стратегии. – 2015. – Т. 17. – № 4 (130). – С. 104-109.
131. Григорьев, В. В. К вопросу о создании государственной системы определения кадастровой стоимости недвижимости с целью ее налогообложения [Текст] / В. В. Григорьев // Экономические стратегии. – 2014. – Т. 16. – № 4 (120). – С. 52-57.
132. Григорьев, В. В. Обоснование необходимости поправочного коэффициента для расчета кадастровой стоимости недвижимости [Текст] / В. В. Григорьев // Экономические стратегии. – 2018. – № 3. – С. 110-117.
133. Григорьев, В. В. Совершенствование государственной кадастровой оценки недвижимости в Российской Федерации [Текст] : монография / В. В. Григорьев. – М. : РУСАЙНС, 2016. – 174 с.
134. Григорьев, В. В. Совершенствование механизма управления государственной кадастровой оценкой в Российской Федерации [Текст] / В. В. Григорьев // Управленческие науки. – 2016. – № 2. – С. 83-90.
135. Гришко, Л. А. Оспаривание кадастровой оценки: факты, проблемы и решения [Текст] / Л. А. Гришко, Н. В. Гагаринова // Colloquium-journal. – 2019. – № 3 (27). – С. 31-33.
136. Грязнова, А. Г. Оценка недвижимости [Текст] : учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой ; Фин. акад. при Правительстве Рос. Федерации. – М. : Финансы и статистика, 2003. – 492 с.
137. Губанищева, М. А. Институт кадастровой стоимости: роль налогоплательщиков объектов недвижимости [Текст] / М. А. Губанищева // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2017. – № 39. – С. 122-129.

138. Губанищева, М. А. Исследование зарубежного опыта определения налоговой базы: перспективы для кадастровой оценки в России [Текст] / М. А. Губанищева // Вестник НГУЭУ. – 2020. – № 1. – С. 127-138.
139. Долгова, Г. А. Учет ограничений и обременений, в том числе сервитутов, при определении и оспаривании кадастровой стоимости [Текст] / Г. А. Долгова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – № 2. – С. 40-50.
140. Доценко, Я. Сравнительный анализ методических аспектов кадастровой оценки объектов недвижимости в населенных пунктах стран центральной Европы [Текст] / Я. Доценко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2016. – № 9. – С. 47-51.
141. Драпиковский, А. И. Оценка недвижимости [Текст] : учебник / под ред. А. И. Драпиковского, И. Б. Ивановой. – 2-е изд. – Бишкек : Ега-Басма, 2007. – 480 с.
142. Дрейпер, Н. Прикладной регрессионный анализ [Текст] : пер. с англ. / Н. Р. Дрейпер, Г. Смит. – 3-е изд. – М. : Вильямс, 2007. – 912 с.
143. Дрожжина, И. А. Формирование системы налогообложения объектов недвижимости на основе дифференцированного подхода [Текст] : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Дрожжина Ирина Алексеевна. – Орел, 2005. – 188 с.
144. Дубровский, А. В. Инвентаризация как инструмент повышения качества кадастровой оценки [Текст] / А. В. Дубровский, А. В. Ершов, А. С. Трухачева // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2018. – Т. 2. – С. 79-84.
145. Емельянова, Т. А. Актуальные проблемы введения в оборот неиспользуемых земель [Текст] / Т. А. Емельянова, В. М. Столяров, Г. В. Ломакин, А. А. Мельникова // Московский экономический журнал. – 2019. – № 11. – С. 11-18.
146. Емельянова, Т. А. Рациональное использование и охрана земель северных территорий Российской Федерации (экономика и организация) [Текст] : дис.

... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Емельянова Тамара Алексеевна. – М., 2006. – 431 с.

147. Ермакова, Т. Ю. Современный этап становления государственной кадастровой оценки [Текст] / Т. Ю. Ермакова // Вестник современных исследований. – 2018. – № 12.7 (27). – С. 156-158.
148. Звонов, И. А. Учет стоимости подключения к сетям инженерно-технического обеспечения при определении рыночной стоимости земельного участка для установления ее в качестве кадастровой стоимости [Текст] / И. А. Звонов, И. М. Коровина // Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 5 (70). – С. 490-494.
149. Зуйков, А. В. Совершенствование методических основ кадастровой оценки земель лесного фонда в целях налогообложения [Текст] / А. В. Зуйков // Научно-аналитический журнал наука и практика Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. – 2017. – № 1 (25). – С. 114-118.
150. Иваненко, Д. Е. Кадастровая оценка земельных участков в условиях формирования конкурентного рынка недвижимости [Текст] : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Иваненко Дмитрий Евгеньевич. – Ростов-на-Дону, 2014. – 170 с.
151. Иванов, Н. И. Практика применения методов расчета экономического устаревания при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости [Текст] / Н. И. Иванов, А. В. Севостьянов, А. В. Пылаева, О. В. Кольченко // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2019. – № 48. – С. 166-190.
152. Иванов, Н. И. Прогнозирование, планирование и организация территории административно-территориальных образований [Текст] : учебно-методическое пособие / Н. И. Иванов, И. В. Фомкин, А. И. Соловьев. – М. : ГУЗ, 2013. – 160 с.
153. Иванов, Н. И. Системные противоречия и проблемы кадастровой оценки недвижимости [Текст] / Н. И. Иванов, А. В. Пылаева, А. В. Севостьянов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 3. – С. 42-47.

154. Иванова, Д. В. Актуальные проблемы действующего законодательства об оценке земли [Текст] / Д. В. Иванова // Социально-экономические явления и процессы. – 2017. – № 1. – С. 124-128.
155. Ильин, М. О. Оценка объектов капитального строительства для целей оспаривания [Текст] / М. О. Ильин // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 6. – С. 85-93.
156. Ильиных, А. Л. К вопросу о методическом обеспечении кадастровой оценки недвижимости [Текст] / А. Л. Ильиных, В. Н. Ключниченко, Т. В. Межуева // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2018. – Т. 2. – № 3. – С. 214-223.
157. Иоселиани, Н. А. Методические подходы к оценочному зонированию для целей государственной кадастровой оценки [Текст] / Н. А. Иоселиани // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 7 (202). – С. 41-49.
158. Кадырова, Е. Н. Обзор изменений порядка определения и оспаривания кадастровой стоимости недвижимого имущества [Текст] / Е. Н. Кадырова, Р. Н. Рыбаков // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – № 2. – С. 41-46.
159. Казаков, В. Н. Основные проблемы определения кадастровой стоимости объектов городской недвижимости [Текст] / В. Н. Казаков, В. В. Григорьев // Социология города. – 2016. – № 4. – С. 70-79.
160. Казимиров, И. А. О возможности использования АИС «Мониторинг рынка недвижимости» Росреестра в целях анализа рынка жилой недвижимости г. Иркутска [Текст] / И. А. Казимиров // Известия ВУЗов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2015. – № 3. – С. 45-55.
161. Казимиров, И. А. Разработка и исследование многомерных регрессионных моделей вторичного рынка жилой недвижимости [Текст] / И. А. Казимиров, Л. А. Ощерин, С. В. Сахилтарова // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2017. – № 4(23). – С. 87-107.

162. Каминский, А. В. Кадастровая оценка: сотрудничать нельзя противостоять! [Текст] / А. В. Каминский // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – №2 (173). – С. 6-23.
163. Камынина, Н. Р. Подходы к определению кадастровой оценки стоимости объектов недвижимого имущества [Текст] / Н. Р. Камынина // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 1 (102). – С. 1106-1110.
164. Кара, К. А. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом действующего законодательства [Текст] / К. А. Кара // Вектор ГеоНаук. – 2018. – Т. 1. – № 1. – С. 51-58.
165. Карцев, П. В. Рекомендации по подготовке отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости для ее использования в качестве кадастровой стоимости [Текст] / П. В. Карцев // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 4. – С. 6-17.
166. Касьяненко, Т. Г. О связи свойств недвижимости как товара с особенностями рынка недвижимости [Текст] / Т. Г. Касьяненко, В. Д. Кечахмадзе // Финансовый рынок и кредитно-банковская система России. Сборник научных трудов. Федеральное агентство по образованию, Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов, кафедра денег и ценных бумаг. – Санкт-Петербург. – 2009. – С. 46-49.
167. Касьяненко, Т. Г. Основы оценки стоимости имущества [Текст] : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова. – М. : КНОРУС, 2016. – 268 с. – (Бакалавриат и магистратура).
168. Касьяненко, Т. Г. Сравнительное исследование уровня развития оценочной деятельности в России и за рубежом [Текст] / Т. Г. Касьяненко, К. А. Бакалова, Д. П. Сергеева // Российское предпринимательство. – 2016. – Т. 17. – № 5. – С. 645-660.
169. Касьяненко, Т. Г. Трансформация оценочных концепций в рамках парадигмы постнеоклассики [Текст] / Т. Г. Касьяненко // Национальная Ассоциация Ученых. – 2015. – № 2-1 (7). – С. 93-97.

170. Кейнс, Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег [Текст] / Дж. М. Кейнс. – М. : Гелиос АРВ, 1999. – 352 с.
171. Козин, П. А. Оспаривание кадастровой стоимости: спор хозяйствующих субъектов или инструмент совершенствования оценочной деятельности [Текст] / П. А. Козин, Д. Д. Кузнецов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 12. – С. 14-19.
172. Козочкина, Е. А. Совершенствование методического обеспечения кадастровой оценки объектов недвижимости [Текст] : дис. ... канд. техн. наук : 25.00.26 / Козочкина Елена Александровна. – Новосибирск, 2018. – 130 с.
173. Колесникова, И. А. Новые требования к оценщикам как гарантия стабильности земельно-имущественных отношений [Текст] / И. А. Колесникова // Право и экономика. – 2015. – № 5 (327). – С. 12-19.
174. Кольнова, М. В. Кадастровая стоимость ОКС – вопросы и пути решения [Текст] / М. В. Кольнова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 9. – С. 68-81.
175. Комаров, С. И. Экономическое обоснование выбора сроков проведения государственной кадастровой оценки земель [Текст] / С. И. Комаров, А. А. Сорокин // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 2 (185). – С. 6-11.
176. Комаров, С. И. Эффективность зонирования для целей кадастровой оценки в управлении земельными ресурсами [Текст] / С. И. Комаров, Д. В. Антропов, Н. А. Иоселиани // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 9 (204). – С. 46-56.
177. Комиссаров, А. В. Проблемы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области [Текст] / А. В. Комиссаров, М. Ю. Репотецкая // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2018. – Т. 2. – № 3. – С. 301-311.
178. Комов, Н. В. Земельные ресурсы – мощный фактор экономического и социального развития России [Текст] / Н. В. Комов, Н. Г. Конокотин, Ю. А.

- Цыпкин, А. А. Фомин, Н. В. Козлова // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2020. – № 2 (374). – С. 8-11.
179. Комов, Н. В. Управление земельными ресурсами [Текст] / Н. В. Комов, С. А. Шарипов, Ю. А. Цыпкин, Н. Г. Конокотин, А. А. Фомин, О. А. Сорокина. – М. : Научный консультант, 2020. – 556 с.
180. Кондаков, Н. И. Логический словарь-справочник [Текст] / Н. И. Кондаков. – М. : Наука, 1975. – 456 с.
181. Конокотин, Н. Г. Экономические основы и методы противоэрозионной организации территории: Теория, методика, практика [Текст] : автореф. дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.27 / Конокотин Николай Георгиевич. – М, 1998. – 373 с.
182. Корольков, Н. Н. Динамическая составляющая при определении внешнего износа (устаревания) [Текст] / Н. Н. Корольков // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2009. – № 2. – С. 95-97.
183. Коростелев, С. П. Кадастровая оценка недвижимости [Текст] : учеб. пособие / С. П. Коростелев. – М. : Маросейка, 2010. – 356 с.
184. Коростелев, С. П. Устойчивое развитие территорий и налогообложение недвижимости [Текст] / С. П. Коростелев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – №5. – С. 32-39.
185. Коротков, Э. М. Исследование систем управления [Текст] : учебник / Э. М. Коротков. – М. : Издательско-консалтинговая компания «ДеКА», 2000. – 130 с.
186. Косов, М. Е. Теория и история налогообложения [Текст] : учеб. пособие / М. Е. Косов, И. А. Майбуров, Н. В. Ушак. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2010. – 424 с.
187. Косорукова, И. В. Современные требования к подготовке оценщиков в России [Текст] / И. В. Косорукова // Экономические стратегии. – 2018. – Т. 20. – № 3 (153). – С. 132-141.

188. Котова, А. С. Влияние экологических факторов на кадастровую оценку земель [Текст] / А. С. Котова // Аграрная наука, творчество, рост. – 2017. – С. 130-132.
189. Кривоносова, О. Ю. К вопросу о совершенствовании законодательства о государственной кадастровой оценке земельных участков [Текст] / О. Ю. Кривоносова // Вестник университета имени О.Е. Кутафина. – 2017. – № 2 (30). – С. 123-129.
190. Круглякова, В. М. Перспективы развития института независимой оценки и судебных экспертиз в условиях перехода к прямому государственному участию в проведении кадастровой оценки [Текст] / В. М. Круглякова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 6. – С. 36-41.
191. Кузьмина, М. Ю. Методическое обеспечение судебно-оценочных и судебно-кадастровых экспертиз по делам, связанным с кадастровой оценкой недвижимости [Текст] / М. Ю. Кузьмина // Право и экономика: междисциплинарные подходы в науке и образовании. IV Московский юридический форум. XII Международная научно-практическая конференция (Кутафинские чтения): материалы конференции: в 4 частях. – 2017. – С. 316-322.
192. Курносова, Е. С. Взаимосвязь между экономической и кадастровой оценками сельскохозяйственных земель как природного ресурса [Текст] / Е. С. Курносова // Традиционная и инновационная наука: история, современное состояние, перспективы. Сборник статей Международной научно-практической конференции: в 6 частях. – 2016. – С. 173-177.
193. Лейфер, Л. А. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков : Справочник оценщика недвижимости [Текст] / Л. А. Лейфер, А. М. Стерлин, З. А. Кашникова, Д. А. Яковлев, А. М. Пономарев, Д. А. Шегурова. – Нижний Новгород, 2014. – 258 с.
194. Лейфер, Л. А. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода : Справочник оценщика недвижимости [Текст] / Л. А. Лейфер, А. М.

- Стерлин, З. А. Кашникова, Д. А. Яковлев, А. М. Пономарев, Д. А. Шегурова. – Нижний Новгород, 2014. – 258 с.
195. Лейфер, Л. А. Массовая и индивидуальная оценка. Точность методов и цена ошибок [Текст] / Л. А. Лейфер // Вопросы оценки. – 2011. – № 1. – С. 30-39.
196. Лейфер, Л. А. Модифицированный метод выделения и его развитие для целей определения кадастровой стоимости ОКС и земельных участков [Текст] / Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – № 1. – С. 35-50.
197. Лейфер, Л. А. Обзор международных стандартов и руководств в области неопределенности оценки [Текст] / Л. А. Лейфер // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 4. – С. 70-82.
198. Лейфер, Л. А. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов : Справочник оценщика недвижимости-2016 [Текст] / Л. А. Лейфер, Т. В. Крайникова. – Нижний Новгород, 2016. – 362 с.
199. Лейфер, Л. А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика [Текст] / Л. А. Лейфер // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2009. – № 4. – С. 59-72.
200. Лейфер, Л. А. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты : Справочник оценщика недвижимости [Текст] / Л. А. Лейфер, Д. А. Шегурова. – Нижний Новгород, 2011. – 204 с.
201. Лепихина, О. Ю. К современным проблемам государственной кадастровой оценки недвижимости [Текст] / О. Ю. Лепихина, Ю. Ф. Ососкова // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Экономика. – 2018. – Т. 26. – № 1. – С. 19-27.
202. Лепихина, О. Ю. Кадастровая оценка земель средне- и многоэтажной жилой застройки малых и средних городов в условиях низкой степени активности рынка недвижимости (на примере северо-западного округа) [Текст] : дис. ... канд. техн. наук : 25.00.26 / Лепихина Ольга Юрьевна. – СПб., 2011. – 177 с.

203. Лепихина, О. Ю. Массовая оценка недвижимости [Текст] : учебное пособие / О. Ю. Лепихина. – СПб : Лема, 2017. – 111 с.
204. Лепихина, О. Ю. Перспективы применения методов машинного обучения в кадастровой оценке недвижимости [Текст] / О. Ю. Лепихина, Т. И. Балтыжакова, И. И. Рагузин // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. – 2020. – № 1. – С. 48-50.
205. Липски, С. А. Государственная земельная политика и землеустройство на современном этапе [Текст] / С. А. Липски // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2014. – № 1 (109). – С. 23-29.
206. Липски, С. А. Зонирование территорий как механизм обеспечения целевого использования земель [Текст] / С. А. Липски // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 6 (141). – С. 59-65.
207. Липски, С. А. Проблемы и перспективы законодательного регулирования проведения государственной кадастровой оценки [Текст] / С. А. Липски // Правовые вопросы недвижимости. – 2016. – № 2. – С. 33-36.
208. Логинова, Т. А. Стратегия развития налогообложения недвижимого имущества в Российской Федерации [Текст] : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Логинова Татьяна Александровна. – М., 2018. – 227 с.
209. Лойко, П. Ф. Факториальные и результативные показатели экономической эффективности устойчивого сельскохозяйственного землепользования [Текст] / П. Ф. Лойко, С. А. Гальченко, А. А. Рассказова, Р. В. Жданова // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2019. – № 3. – С. 48-49.
210. Лужанский, Б. Е. Методика оценки стоимости объектов лизинговых отношений. Применение элементов системного анализа, теории принятия решений и моделирования [Текст] / Б. Е. Лужанский. – М. : Международная академия оценки и консалтинга, 2006 – 120 с.
211. Львов, Д. С. Институциональная экономика [Текст] : учеб. пособие / под рук. акад. Д. С. Львова. – М. : ИНФРА-М, 2001. – 318 с. – (Серия «Высшее образование»).

212. Любушина, Е. А. Судебная экспертиза кадастровой стоимости [Текст] / Е. А. Любушина // Инновационное развитие. – 2018. – № 4 (21). – С. 106-109.
213. Манаширова, М. Ю. Применение кадастровой оценки для определения оценки, земельного и имущественного налогообложения [Текст] / М. Ю. Манаширова // Образование, наука, производство. – 2017. – С. 243-245.
214. Маргулис, Р. Л. Совершенствование налогообложения недвижимого имущества физических лиц [Текст] : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Маргулис Роман Львович. – М., 2010. – 187 с.
215. Марчук, А. А. Расчет внешнего износа имущественных комплексов на основе анализа рентабельности основных фондов [Текст] / А. А. Марчук, В. А. Устименко // Вопросы оценки. – 2005. – № 2. – С. 2-7.
216. Маршалл, А. Принципы экономической науки : соч. в 3-х т. [Текст] / А. Маршалл. – М. : Прогресс, 1993. – 415 с.
217. Маховикова, Г. А. Ценообразование: учебник и практикум [Текст] / Г. А. Маховикова [и др.] ; отв. редактор Г. А. Маховикова. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2016. – 463 с.
218. Махотлова, М. Ш. Экологическое состояние земель и его влияние на кадастровую стоимость [Текст] / М. Ш. Махотлова, О. А. Тлупова // Современные научные исследования и разработки. – 2017. – № 1 (9). – С. 390-392.
219. Махт, В. А. Основы методики и современные проблемы оценки плодородия почв для кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий [Текст] / В. А. Махт, В. А. Руди // Вестник Омского государственного аграрного университета. – 2016. – № 4 (24). – С. 106-112.
220. Межуева, Т. В. О новых правилах проведения государственной кадастровой оценки земель [Текст] / Т. В. Межуева // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2017. – С. 43-47.
221. Месарович, М. Общая теория систем: математические основы [Текст] / М. Месарович, Я. Такахара ; под общ. ред. В. С. Емельянова. – М. : Мир, 1978 – 316 с.

222. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства), подлежащих государственной кадастровой оценке [Текст]. – М : ООО «НИПКЦ Восход-А», 2012. – 116 с.
223. Миндрин, А. С. Научные основы трансформации и совершенствования земельных отношений в сельском хозяйстве [Текст] : монография / А. С. Миндрин, О. Б. Лепке. – М. : ООО «НИПКЦ Восход-А», 2015. – 267 с.
224. Мирзоева, А. Э. Актуальность проблемы кадастровой оценки земельных участков России [Текст] / А. Э. Мирзоева // Международный научно-исследовательский журнал. – 2017. – № 6-2 (60). – С. 121-127.
225. Михасева, Е. Н. Формирование и развитие системы налогообложения недвижимости в России [Текст] : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Михасева Елена Николаевна. – Волгоград, 2008. – 156 с.
226. Михина, Е. В. Налог на недвижимость и перспективы его развития в регионе [Текст] : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Михина Елена Владимировна. – М., 2005. – 250 с.
227. Мишустин, М. В. Администрирование имущественного налогообложения в России. Стратегия развития [Текст] / М. В. Мишустин. – М. : ЮНИТИ, 2011. – 367 с.
228. Мишустин, М. В. Стратегия формирования имущественного налогообложения в России [Текст] : дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.10 / Мишустин Михаил Владимирович. – М., 2010. – 417 с.
229. Мурашева, А. А. Интегральная оценка геоэкологического состояния как метод по вовлечению в оборот неиспользованных земель [Текст] / А. А. Мурашева, В. М. Столяров, А. А. Мельникова // Московский экономический журнал. – 2019. – № 5. – С. 33-43.
230. Мурзин, А. Д. Кадастровая стоимость как базис для налогообложения недвижимого имущества [Текст] / А. Д. Мурзин // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – № 3 (2). – С. 67-72.

231. Некрасова, И. В. Проблемы налогообложения и арендной платы в связи с кадастровой оценкой земельных участков на территории Республики Коми [Текст] / И. В. Некрасова, Г. Г. Романов // Февральские чтения. Сборник материалов научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава Сыктывкарского лесного института по итогам научно-исследовательской работы в 2016 году. – 2017. – С. 185-189.
232. Никитина, Е. Н. Развитие методов кадастровой оценки земельных участков недропользования [Текст] : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Никитина Евгения Николаевна. – М., 2015. – 22 с.
233. Новиков, А. М. Методология [Текст] / А. М. Новиков, Д. А. Новиков. – М. : СИНТЕГ, 2007. – 668 с.
234. Новиков, А. М. Методология научного исследования [Текст] / А. М. Новиков, Д. А. Новиков. – М. : Либроком, 2009. – 280 с.
235. Овчаров, А. О. Методология научного исследования [Текст] : учебник / А. О. Овчаров, Т. Н. Овчарова. – М. : ИНФРА-М, 2016. – 304 с.
236. Озеров, Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости [Текст] / Е. С. Озеров. – СПб. : МКС, 2007. – 536 с.
237. Оптнер, С. Л. Системный анализ для решения деловых и промышленных проблем [Текст] / С. Л. Оптнер. – М. : Советское радио, 1976. – 69 с.
238. Осенняя, А. В. Земельная рента как основа кадастровой стоимости [Текст] / А. В. Осенняя [и др.] // Вестник адыгейского государственного университета. Серия 5: экономика. – 2016. – №4 (190). – С. 253-258.
239. Осенняя, А. В. Особенности недвижимости как объекта налогообложения [Текст] / А. В. Осенняя, И. В. Будагов, Л. К. Анисимова // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2016. – № 9-3. – С. 102-105.
240. Осенняя, А. В. Переход к единому налогообложению на недвижимость [Текст] / А. В. Осенняя, Д. А. Гура, Ю. А. Савинова, В. О. Серебрякова // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. – 2018. – № 1. – С. 163-178.

241. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности [Текст] / колл. авторов [С. Сейс и др.] ; пер. с англ. Г. И. Микерина, А. И. Артеменкова ; под ред. Г. И. Микерина, И. Л. Артеменкова. – М. : Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2009. – 504 с.
242. Павлова, В. А. Оспаривание кадастровой стоимости: история и современность [Текст] / В. А. Павлова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 12. – С. 38-45.
243. Пансков, В. Г. Налоги и налоговая система Российской Федерации [Текст] / В. Г. Пансков. – М. : Финансы и статистика, 2008. – 493 с.
244. Папаскири, Т. В. Организационно-экономический механизм формирования системы автоматизированного проектирования в землеустройстве [Текст] : дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Папаскири Тимур Валикович. – М., 2016. – 399 с.
245. Пинская, М. Р. Налоговая база территории: конкуренция и меры по расширению [Текст] / М. Р. Пинская // Налоговая политика и практика. – 2011. – №5. – С. 26-30.
246. Пинская, М. Р. Оценка платежеспособности плательщика при поимущественном налогообложении по кадастровой стоимости [Текст] / М. Р. Пинская, И. М. Косарев // Финансы и кредит. – 2016. – № 34 (706). – С. 15-25.
247. Пискунова, А. Н. Усовершенствование методики кадастровой оценки объектов капитального строительства [Текст] / А. Н. Пискунова, Т. А. Филиппова // Аллея науки. – 2018. – № 1 (17). – С. 366-370.
248. Полунин, Г. А. Эффективность землепользования сельскохозяйственными производственными кооперативами [Текст] / Г. А. Полунин // Фундаментальные и прикладные исследования кооперативного сектора экономики. – 2018. – №2. – С. 16-20.
249. Принципы и методы экономической оценки земель и живой природы [Текст] : аналитический справочник / под ред. О. А. Нестерова, А. А. Тишков; сост. А. С. Мартынов. – М. : Проект ГЭФ «Сохранение биоразнообразия

- Российской Федерации», Институт экономики природопользования, 2002. – 101 с.
250. Прорвич, В. А. Основы экономической оценки городских земель [Текст] / В. А. Прорвич. – М. : Дело, 1998. – 334 с. – (Оценочная деятельность).
251. Пузиков, Р. В. Государственная кадастровая оценка: проблемы теории и практики [Текст] / Р. В. Пузиков, К. А. Кошеляева // Актуальные проблемы государства и права. – 2018. – Т. 2. – № 6. – С. 114-122.
252. Пчелинцева, А. С. Сравнительный анализ обоснованности кадастровой стоимости земель населенных пунктов многоэтажной жилой застройки Музыкального района города Краснодара с применением АИС Мониторинг рынка недвижимости [Текст] / А. С. Пчелинцева, А. А. Кушу // Научные труды Кубанского государственного технологического университета. – 2017. – № 11. – С. 100-111.
253. Пылаева, А. В. Информационное обеспечение кадастровой оценки недвижимости [Текст] / А. В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2012. – №5. – С. 45-49.
254. Пылаева, А. В. История становления и перспективы развития кадастровой оценки земли и недвижимости в России [Текст] / А. В. Пылаева // Земля Беларуси. – 2011. – № 4. – С. 29-33.
255. Пылаева, А. В. Логическая и временная структура кадастровой оценки земли и недвижимости [Текст] / А. В. Пылаева // Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика : материалы 4-й региональной научно-практической конференции. – 2016. – С. 5-9.
256. Пылаева, А. В. Методика анализа социально-экономических последствий применения результатов кадастровой оценки недвижимости в целях налогообложения [Текст] / А. В. Пылаева // Приволжский научный журнал. – 2010. – № 1. – С. 195-200.

257. Пылаева, А. В. Методические и информационные аспекты кадастровой оценки недвижимости [Текст] / А. В. Пылаева // Приволжский научный журнал. – 2011. – № 4. – С. 199-203.
258. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Текст] : учебн. пособие для академического бакалавриата / А. В. Пылаева. – 2-е изд., испр. и доп. – М : Издательство Юрайт, 2018. – 153 с.
259. Пылаева, А. В. Налоговая база по объектам торгового назначения [Текст] / А. В. Пылаева // Налоговая политика и практика. – 2014. – № 3. – С. 31-33.
260. Пылаева, А. В. Об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости [Текст] / А. В. Пылаева // Налоговая политика и практика. – 2013. – № 1 – С. 32-33.
261. Пылаева, А. В. Обеспечение качества кадастровой оценки недвижимости [Текст] / А. В. Пылаева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 10. – С. 65-72.
262. Пылаева, А. В. Определение понятия «кадастровая стоимость» на современном этапе развития государственной кадастровой оценки земли и недвижимости [Текст] / А. В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2010. – № 2. – С. 40–43.
263. Пылаева, А. В. Опыт проведения в Российской Федерации массовой кадастровой оценки земель в целях налогообложения [Текст] / А. В. Пылаева // Государственное регулирование экономики. Региональный аспект : материалы 6 междунар. конф. – Н. Новгород, 2007. – Т. 1. – С. 317–320.
264. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости [Текст] : монография / А. В. Пылаева. – Нижний Новгород : НИУ РАНХиГС, 2014. – 141 с.
265. Пылаева, А. В. Оценка влияния изменения налоговой базы по налогу на имущество организаций на налоговый потенциал субъектов РФ [Текст] / А. В. Пылаева // Региональная экономика: теория и практика. – 2014. – № 15 (342). – С. 20-24.

266. Пылаева, А. В. Практика применения методов расчета экономического устаревания в определении кадастровой стоимости недвижимости [Текст] / А. В. Пылаева, О. В. Кольченко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 11. – С. 34-47.
267. Пылаева, А. В. Практика применения подходов и методов оценки в определении кадастровой стоимости недвижимости [Текст] / А. В. Пылаева, О. В. Кольченко // Региональная экономика: теория и практика. – 2015 – № 16 (391). – С. 24-33.
268. Пылаева, А. В. Предпосылки введения налога на недвижимость в России [Текст] / А. В. Пылаева // Финансово-экономические процессы в условиях современного кризиса : материалы междунар. науч.-практ. конф. – Н. Новгород, 2009. – С. 89-91.
269. Пылаева, А. В. Проблемы классификации в кадастровой оценке и налогообложении недвижимости [Текст] / А. В. Пылаева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2011. – № 10. – С. 69-76.
270. Пылаева, А. В. Развитие кадастровой оценки недвижимости [Текст] : монография / А. В. Пылаева. – Нижний Новгород : НИУ РАНХиГС, 2012. – 138 с.
271. Пылаева, А. В. Разработка и тестирование системы кадастровой оценки недвижимости в Российской Федерации [Текст] / А. В. Пылаева // Земля Беларуси. – 2012. – № 4. – С. 20-23.
272. Пылаева, А. В. Эволюция понятия «кадастровая оценка» в Российской Федерации [Текст] / А. В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2009. – № 10. – С. 31–33.
273. Ревуцкий, Л. Д. Сущность экономического износа предприятия и упрощенные методы его оценки [Текст] / Л. Д. Ревуцкий // Вопросы оценки. – 2003. – № 4. – С. 28-31.
274. Рикардо, Д. Начала политической экономии и налогового обложения [Текст] : избранное : [пер. с англ.] / Д. Рикардо. – М. : Эксмо, 2007. – 953 с. – (Антология экономической мысли).

275. Рогатнев, Ю. М. Проблемы современного пространственного развития города Омска [Текст] / Ю. М. Рогатнев, М. С. Харькова // Актуальные вопросы землепользования и управления недвижимостью : сборник статей II Национальной научно-практической конференции. Отв. редактор Е.А. Акулова. – Екатеринбург : Уральский государственный горный университет, 2020. – С. 243-252.
276. Родин, А. З. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации [Текст] : практ. пособие / под общ. ред. А. З. Родина, С. И. Носова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 152 с.
277. Рузавин, Г. И. Логика и Аргументация [Текст] : учебное пособие для ВУЗов / Г. И. Рузавин. – М. : Культура и спорт, ЮНИТИ, 1997. – 351 с.
278. Рузавин, Г. И. Методология научного познания [Текст] : учебное пособие для ВУЗов / Г. И. Рузавин. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 287 с.
279. Рыбкина, А. М. Обоснование методов геостатической интерполяции при проведении кадастровой оценки земельных участков индивидуальной жилой застройки населенных пунктов [Текст] / А. М. Рыбкина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 11 (182). – С. 29-40.
280. Саати, Т. Аналитическое планирование. Организация систем [Текст] : пер. с англ. / Т. Саати, К. Кернс. – М. : Радио и связь, 1991. – 223 с.
281. Савиных, В. А. К вопросу о том, почему в делах об оспаривании кадастровой стоимости рыночная стоимость перестает быть рыночной [Текст] / В. А. Савиных // Актуальные проблемы развития цивилистического процесса : сборник научных статей II Международной научно-практической конференции. – Ростов-на-Дону : ИП Беспамянов С. В., 2019. – С. 57-62.
282. Садовский, В. Н. Проблемы философского обоснования системных исследований [Текст] / В. Н. Садовский // Системные исследования: Методологические проблемы. – М. : Наука, 1984. – С. 32-51.
283. Сапожников, П. М. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации [Текст] / под общ.

ред. П. М. Сапожникова, С. И. Носова. – М : ООО «НИПКЦ Восход-А», 2012. – 160 с.

284. Сапожников, П. М. Дифференциация земель сельскохозяйственного назначения агроландшафтов Тюменской области по кадастровой стоимости [Текст] / П. М. Сапожников, А. К. Оглезнев, Ю. Н. Филиппова, О. Д. Конюшкова // Почвоведение. – 2019. – № 11. – С. 1403-1410.
285. Сапожников, П. М. Кадастровая оценка почв земель сельскохозяйственного назначения Уральского федерального округа [Текст] / П. М. Сапожников, А. К. Оглезнев, Ю. Н. Филиппова // Использование и охрана природных ресурсов в России. – 2019. – № 1 (157). – С. 24-32.
286. Сапожников, П. М. Методология расчета кадастровой стоимости мелиорируемых земель [Текст] / П. М. Сапожников, А. К. Оглезнев // Фундаментальные концепции физики почв: развитие, современные приложения и перспективы : сборник научных трудов Международной научной конференции, посвященной 90-летию со дня рождения Анатолия Даниловича Воронина. – М. : ООО «Издательский дом КДУ», 2019. – С. 792-795.
287. Севостьянов, А. В. Методика оценки градостроительной ценности земель под жилую застройку [Текст] / А. В. Севостьянов, И. Х. Ишамятова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – № 8. – С. 90-101.
288. Севостьянов, А. В. О проблемах кадастровой оценки недвижимости [Текст] / А. В. Севостьянов, В. А. Севостьянов // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании : материалы IX Междунар. науч.-практич. конф. / Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова. – Москва, 2019. – С. 99–103.
289. Севостьянов, А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции [Текст] / А. В. Севостьянов. – М. : Академия, 2008. – 302 с.

290. Седлецкая, Е. А. Системный подход ряда аспектов к оценке недвижимости [Текст] / Е. А. Седлецкая // Вестник науки. – 2018. – № 2 (2). – С. 116-118.
291. Селиванова, О. В. Влияние экономического износа на стоимость воспроизводства активов [Текст] / О. В. Селиванова // Вестник Московского университета МВД России. – 2009. – № 12. – С. 22-25.
292. Селиванова, О. В. Понятие экономического износа в стоимостной оценке: современный подход [Текст] / О. В. Селиванова // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2010. – № 7. – С. 139-144.
293. Слуцкий, А. А. Банковские залоги: неочевидные операционные риски [Текст] / А. А. Слуцкий, А. А. Слуцкий // Банковское кредитование. – 2007. – № 6. – С. 96-115.
294. Смирнов, Д. А. Принципы равенства налогового бремени как один из основных принципов налогового стимулирования [Текст] / Д. А. Смирнов, Н. Н. Сайченкова // Налоги. – 2007. – № 5. – С. 11–12.
295. Смирнов, Д. А. Теория и методология имущественного налогообложения [Текст] : дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.10 / Смирнов Денис Александрович. – М., 2010. – 392 с.
296. Смит, А. Исследование о природе и причинах богатства народов [Текст] / А. Смит. – М. : Эксмо, 2007. – 960 с. – (Серия: Антология экономической мысли).
297. Советский энциклопедический словарь [Текст]. – М. : Большая российская энциклопедия, 2002. – 1600 с.
298. Становление оценочной деятельности в России [Текст]: архивные документы и акты. – М. : Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 446 с.
299. Стегленко, О. В. Саморегулирование российского общества: современное состояние и перспективы развития [Текст] : автореф. дис. ... канд. социолог. наук : 22.00.08 / Стегленко Ольга Владимировна. – Ростов-на-Дону, 2011. – 39 с.
300. Степаненко, В. Г. Анализ результатов оспаривания кадастровой стоимости земель населенных пунктов на примере Новгородской области [Текст] / В. Г.

- Степаненко, А. В. Севостьянов // Современные аспекты решения актуальных проблем природопользования : сб. научных трудов студентов ГУЗ. – М. : ГУЗ, 2018. – С. 234-238.
301. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов [Текст] / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. – М. : Экономика, 2009. – 605 с.
302. Стерник, С. Г. Массовая оценка недвижимости для целей налогообложения: проблемы и пути их решения [Текст] / С. Г. Стерник // Финансы и кредит. – 2010. – №13. – С. 17-24.
303. Стоимость собственности: оценка и управление: материалы Девятой Международной научно-методологической конференции [23 ноября 2017 г] [Текст] : сб. / сост. И. В. Косорукова. – М. : Университет «Синергия», 2017. – 328 с.
304. Суздалов, Е. Г. Теория систем и системный анализ [Текст] / Е. Г. Суздалов. – СПб. : СПб ГУТИ, 2010. – 47 с.
305. Сэй, Ж.-Б. Трактат политической экономии или простое изложение того, как производятся и потребляются богатства [Текст] / Ж.-Б. Сэй. – М. : Дело, 2000. – 232 с.
306. Тарасевич, Е. И. Методологическое и информационное обеспечение оценки стоимости недвижимости и анализа ценности инвестиций в недвижимость [Текст] : дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Тарасевич Евгений Игоревич. – СПб., 2003. – 402 с.
307. Тришин, В. Н. О начислении износов при массовой оценке имущественного комплекса предприятия [Текст] / В. Н. Тришин // Вопросы оценки. – 2005. – № 2. – С. 8-14.
308. Троценко, Е. С. Разработка геоинформационного обеспечения определения кадастровой стоимости земель на основе принципов адаптивно-ландшафтного земледелия [Текст] : дис. ... канд. техн. наук : 25.00.26 / Троценко Елена Сергеевна. – Новосибирск, 2012. – 120 с.
309. Труды Комиссии по вопросу об организации земско-статистических оценочных исследований [Текст]. – М., 1898. – 193 с.

310. Тумбаев, С. И. Оценка коммерческой недвижимости в условиях малоактивного рынка [Текст] : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Тумбаев Станислав Игоревич. – Иркутск, 2011. – 24 с.
311. Тургенев, Н. И. Опыт теории налогов [Текст] / Н. И. Тургенев // У истоков финансового права : сборник / М. М. Сперанский [и др.]. – М., 1998. – 127 с. – (Золотые страницы российского финансового права ; т. 1).
312. Федотова, М. А. Кадастровая стоимость недвижимости: 8 проблем ее оспаривания и 8 мероприятий по решению этих проблем [Текст] / М. А. Федотова, В. В. Григорьев // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 11 (158). – С. 40-45.
313. Федотова, М. А. Определение и оспаривание кадастровой стоимости недвижимости [Текст] / М. А. Федотова, В. В. Григорьев // Экономика. Налоги. Право. – 2015. – № 2. – С. 101-106.
314. Философский энциклопедический словарь [Текст]. – М. : Сов. Энциклопедия, 1983. – 840 с.
315. Фокин, С. В. Земельно-имущественные отношения : учебное пособие [Текст] / С. В. Фокин, О. Н. Шпортько. – 2-е изд., перераб. – М. : КноРус, 2019. – 273 с.
316. Фридман, Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости [Текст] : пер. с англ. / Д. Фридман, Н. Ордуей. – М. : Дело, 1997. – 461 с.
317. Хаметов, Т. И. Определение кадастровой стоимости земель по ценностному восприятию (на примере Пензенской области) [Текст] / Т. И. Хаметов, И. Х. Ишамятова, А. В. Севостьянов // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании : материалы IX Междунар. науч.-практич. конф. / Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова. – Москва, 2019. – С. 104–109.
318. Харитонов, А. А. Основание нормативной базы совершенствования кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения [Текст] / А. А.

- Харитонов, М. А. Жукова, Г. А. Калабухов // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2016. – № 1 (48). – С. 281-289.
319. Хисматулов, О. Т. Методологические и методические основы кадастровой оценки отдельного земельного участка на территории города [Текст] / О. Т. Хисматулов, В. Л. Карлинский, Б. Г. Левин, В. М. Чабин. – Пермь : Полиграфист, 1999. – 169 с.
320. Хлопцов, Д. М. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд: возможные пути улучшения [Текст] / М. А. Губанищева, Д. М. Хлопцов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 8 (191). – С. 52-61.
321. Хлыстун, В. Н. Дискуссионные проблемы развития земельных отношений в современной России [Текст] // Землеустроительное образование и наука: из XVIII в XXI век: материалы Международного научно-практического форума, посвященного 240-летию со дня основания Государственного университета по землеустройству. – М. : ФГБОУ ВО «ГУЗ». – 2019. – С. 27-38.
322. Хлыстун, В. Н. О доктрине земельной политики в Российской Федерации [Текст] / В. Н. Хлыстун // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2020. – № 6. – С. 5–10.
323. Черкашина, Е. В. Экономика и организация рационального использования и охраны земель эфиромасличной и лекарственной отрасли в Российской Федерации [Текст] : дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Черкашина Елена Вячеславовна. – М., 2014. – 419 с.
324. Чернов, Е. А. Современные проблемы кадастровой (массовой) оценки имущества для целей налогообложения [Текст] / Е. А. Чернов // Современная наука: актуальные проблемы и пути их решения. – 2016. – № 1 (23). – С. 134-138.
325. Чернышов, В. Н. Теория систем и системный анализ [Текст] : учеб. пособие / В. Н. Чернышов, А. В. Чернышов. – Тамбов : Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2008. – 96 с.

326. Шавров, С. А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Текст]. В 3 т. Т. 3. Земельное администрирование / С. А. Шавров. – Минск : Рифтур, 2008. – 342 с.
327. Шевченко, О. Ю. Оспаривание кадастровой оценки: факты, проблемы и решения [Текст] / О. Ю. Шевченко, А. Е. Мамчиц, М. Ю. Тимофеева // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – № 3 (2). – С. 45-48.
328. Шеховцов, В. В. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость жилых помещений (квартир) [Текст] / В. В. Шеховцов, Л. М. Дикунова, О. Ю. Мاستихина // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. – 2017. – № 5 (66). – С. 58-71.
329. Щедровицкий, Г. П. Проблемы методологии системного исследования [Текст] / Г. П. Щедровицкий. – М. : Изд-во «Знание», 1964. – 340 с.
330. Щербатова, Т. А. К вопросу об управлении земельными ресурсами [Текст] / Т. А. Щербатова, И. В. Щербатов // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – 2018. – № 3 (225). – С. 159-163.
331. Эберг, К. Т. Очерки финансовой науки [Текст] / К. Т. Эберг. – Ярославль : Типография М.Х. Фальк, 1893. – 298 с.
332. Эккерт, Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости [Текст] : в 2 т. / Дж. Эккерт, Р. Дж. Глаудеманс, Р. Р. Олми. – М. : Рос. о-во оценщиков, 1997. – Т. 1–2.
333. Эрхард, Л. Полвека размышлений [Текст] : речи и статьи : пер. с нем. / Л. Эрхард. – М. : Руссико : Ордынка, 1993. – 606 с.
334. Юденич, Н. М. Развитие системы налогообложения недвижимости и сделок с ней в России [Текст] : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 / Юденич Наталья Михайловна. – М., 2015. – 149 с.
335. Юдин, Д. Б. Число и мысль. Вып. 8. (Математики измеряют сложность) [Текст] : научно-популярная литература / Д. Б. Юдин, А. Д. Юдин. – М. : Знание, 1985. – 192 с.

336. Юдина, Н. П. Ценовое зонирование территории г. Саратова [Текст] / Н. П. Юдина // Вестник современных исследований. – 2018. – № 7.2 (22). – С. 298-300.
337. Янжул, И. И. Основные начала финансовой науки : Учение о государственных доходах [Текст] / И. И. Янжул. – М. : Статут, 2002. – 553 с. – (Золотые страницы финансового права России ; т. 3).
338. Almy, R. A Survey of Property Tax Systems in Europe = [Обзор систем налогообложения имущества в Европе] / R. Almy ; Lincoln institute of Land Policy. – Cambridge : Lincoln institute of Land Policy, 2003. (Олми, Р. Обзор систем налогообложения имущества в Европе / Р. Олми // Введение системы массовой оценки на основе рыночной стоимости для налогообложения недвижимого имущества : докл. междунар. конф. – Вильнюс, 2003).
339. Almy, R. Real property assessment systems / R. Almy ; Lincoln institute of Land Policy. – Cambridge : Lincoln institute of Land Policy, 2002. – 22 p.
340. Gloudemans, R. Adjusting for time in computer-assisted mass appraisal / R. Gloudemans // Property Tax Journal. – 1990. – № 9 (1). – P. 83–99.
341. Gloudemans, R. Confidence intervals for the coefficient of dispersion: Limitations and solutions / R. Gloudemans // Assessment Digest. – № 8 (6). – P. 23–27.
342. Gloudemans, R. Mass appraisal of Real Property / R. Gloudemans ; International Association of Assessing Officers. – Chicago : International Association of Assessing Officers, 1999.
343. Gloudemans, R. Using general purpose software in mass appraisal : Do your own thing / R. Gloudemans // Assessment Digest. – № 10 (4). – P. 11–18.
344. Grethe, H. Entwicklung, gegenwärtige Situation und Zukunft der landwirtschaftlichen Direktzahlungen in der EU - ein Modell für die Türkei? // Verband deutsch-türkischer Agrar- und Naturwissenschaftler : Deutsch-Türkische Agrarforschung Symposium, Ankara (Turkey), 23-29 March 2003. - Ankara (Turkey) : Ankara University Press, 2003. - Vol. 1. - P. 295-302.

345. ISO 9001:2008(E). Система менеджмента качества. Требования. – Дата публикации 15.11.2008.
346. Joyce, Yanyun Man. Land Policy Issues in China / Yanyun Man Joyce // Land Lines / Lincoln Institute of Land Policy. – Cambridge, 2010. – P. 2-7.
347. Keeping Pace with Tomorrow: New directions for data collection, knowledge management and mass valuation : 6th IPTI mass appraisal valuation symposium, 5-6 oct. 2011, Canada, Vancouver. – Vancouver, 2011.
348. Land Value Capture in Urban development. Role of Property Tax in Local Finance : international conf., 23-24 june 2009, Warsaw, Poland. – Warsaw, 2009.
349. Pearson K., On lines and planes of closest fit to systems of points in space, Philosophical Magazine, (1901) 2, 559-572.
350. Smith, Adam. An Inquiry Into The Nature And Causes of The Wealth of Nations : 5 Books. T. 2. – MetaLibri, 2007. – P. 377-378.
351. Strümpfel, J. Direktzahlungen für Landwirtschaftsbetriebe - Stand und Perspektiven. Kolloquium, 7. Mai 2010-TLL Jena. / Dr. J. Strümpfel // BUNDESGESUNDHEITSBLATT - GESUNDHEITSFORSCHUNG – GESUNDHEITSSCHUTZ. – 2000. - V. 43, № 1. P. 50-51.
352. The Pursuit of a World-wide Model on Property Taxation and Mass Valuation : 5th IPTI mass appraisal valuation symp., 17-18 2010 june, Hong Kong. – Hong Kong, 2010.
353. Trends in Urbanisation and Urban Policies in OECD Countries: What Lessons for China? URL: <http://www.oecd.org/dataoecd/2/18/45159707.pdf>.
354. Wer bekommt die EU-Agrar-milliarden? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.initiative.cc/Artikel/2007_10_25_agrarsubvention.htm.
355. Youngman, J. M. An International Survey of Taxes on Land and Buildings = [Международный обзор налогов на землю и здания] / J. M. Youngman, J. H. Malme. – Boston : Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
356. Жигулина, Т. Н. Прогноз пространственного развития городских территорий с использованием рыночных данных [Электронный ресурс] / Т. Н. Жигулина, В.А. Мерецкий // Экономические исследования и разработки. –

2017. – № 3. – Режим доступа: <http://edrf.ru/article/02-04-17> (дата обращения: 28.04.2020).
357. Информационно-аналитический портал про недвижимость Meget. Мировой опыт развития аренды земли [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://meget.kiev.ua/Statji/view/785/> (дата обращения: 25.05.2020).
358. Касьяненко, Т. Г. Современные проблемы теории оценки бизнеса [Электронный ресурс] : монография / Т. Г. Касьяненко. – М. : Проспект, 2016. – 301 с. – Режим доступа: <https://rucont.ru/efd/632916> (дата обращения: 03.02.2020).
359. Лейфер, Л. А. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости [Электронный ресурс] / Л. А. Лейфер, М. Д. Гришина. – Режим доступа: <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf> (дата обращения: 25.03.2019).
360. Мюльбах, Л. П. Роль классификации объектов недвижимости в кадастровой оценке и налогообложении [Электронный ресурс] / Л. П. Мюльбах // Экономика, управление и инвестиции. – 2016. – № 2 (12). – Режим доступа: <http://euui.esrae.ru/32-101> (дата обращения: 15.06.2020).
361. Носов, С. И. Формирование системы кадастровой оценки земли и недвижимости [Электронный ресурс] / С. И. Носов, Ф. Н. Беликеев, А. В. Пыхтин // Земельный вестник Московской области. – 2010. – №5. – Режим доступа: <http://zemvest.ru/jurnal/arhiv-jurnala/5-2010/10/> (дата обращения: 01.06.2020).
362. Полякова, Л. Г. Размышления об оценке рыночной стоимости приносящей доход недвижимости [Электронный ресурс] / Л. Г. Полякова. – Режим доступа: <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/tumakovskie-chtenia3/Poliakova.pdf> (дата обращения: 18.03.2020).
363. Савиных, В. А. Правовое регулирование государственной кадастровой оценки в аспекте налогообложения недвижимости [Электронный ресурс] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 / Савиных Владислав Алексеевич. – СПб., 2017. – 186 с. – Режим доступа:

<https://disser.spbu.ru/files/disser2/disser/hwvfWBmwwX.pdf> (дата обращения: 15.06.2020).

364. Сагайдак, А. Э. Проблемы налогообложения земель городских населенных пунктов [Электронный ресурс] / А. Э. Сагайдак, А. А. Сагайдак // Московский экономический журнал. – 2017. – № 4. – Режим доступа: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-4-2017-14/?print=pdf> (дата обращения: 15.06.2020).
365. Сайт Академик (словари и энциклопедии). Модель экономико-математическая [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/stroitel/2831> (дата обращения: 18.03.2020).
366. Сайт Академик (словари и энциклопедии). Экономическая рента [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://economic_directory.academic.ru/467/The economic rent](http://economic_directory.academic.ru/467/The_economic_rent) (дата обращения: 15.06.2020).
367. Сайт ГИС-Ассоциации. В России создается Единая федеральная информационная система земель сельскохозяйственного назначения (ЕФИС ЗСН) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gisa.ru/121462.html> (дата обращения: 15.06.2020).
368. Сайт единой информационной системы в сфере закупок. Оказание услуг по модернизации имеющейся у Государственного заказчика информационной системы «Региональная геоинформационная система Омской области» в части создания цифровой платформы «Сельское хозяйство Омской области» (Реестровый номер "19.12.0834") [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakupki.gov.ru/epz/order/notice/ok504/view/common-info.html?regNumber=0152200004719000838> (дата обращения: 16.03.2020).
369. Сайт ИД «Коммерсантъ». Регионам разморозили кадастровую оценку [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/3148913> (дата обращения 01.11.2019).
370. Сайт компании Taskdata. Успешно выполнен проект в Министерстве сельского хозяйства РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

http://taskdata.com/index.php?option=com_content&view=article&id=81%3Amin-sel-full&catid=2%3Anews&lang=ru (дата обращения: 21.04.2020).

371. Сайт Минэкологии Нижегородской области. Доклад «Состояние окружающей среды и природных ресурсов Нижегородской области в 2020 году» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mineco-nn.ru/doklad-sostoyanie-okruzhayushhej-sredy-i-prirodnikh-resursov-nizhegorodskoj-oblasti-v-2020-godu/> (дата обращения: 15.01.2021).
372. Сайт Минэкономразвития России. 9 ноября 2011 г. в Минэкономразвития России состоялась презентация автоматизированной информационной системы Росреестра «Мониторинг рынка недвижимости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://economy.gov.ru/minec/about/structure/deprealty/doc20111110_03 (дата обращения: 04.04.2019).
373. Сайт ООО Консалтинговый центр «ЭКСПЕРТ». Экспертная оценка индексов рынка недвижимости Новосибирской области в IV квартале 2012 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.okexpert.ru/upload/iblock/6fd/6fd4df751f4a0733e1b01032dae29004.pdf> (дата обращения: 25.03.2019).
374. Сайт Оценщик.ру. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/docs/3.html> (дата обращения: 15.06.2020).
375. Сайт Публичной кадастровой карты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pkk.rosreestr.ru/> (дата обращения: 12.03.2020).
376. Сайт Росреестра. Информация о заседаниях комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-rabote-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimo/?r_sect=13202 (дата обращения: 15.06.2020).
377. Сайт Росреестра. Мониторинг рынка недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://portal.rosreestr.ru>

/wps/portal/!ut/p/c4/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gTZwNPL8tgY5MwIwM3A88AIwvv4FAPI3cjY_2CbEdFAO5-2_s!/ (дата обращения: 04.04.2019).

378. Сайт Росреестра. Обобщенная информация о решениях, принимаемых комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UWcyB> (дата обращения: 15.06.2020).

379. Сайт Росреестра. Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в комиссиях при территориальных органах Росреестра [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UXi32> (дата обращения: 25.03.2019).

380. Сайт Росреестра. Росреестр делает данные о сделках с недвижимостью публичными [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/cc_news_press?news_id=10362&back_url=/NewsLine# (дата обращения: 04.04.2019).

381. Сайт Росреестра. Сведения о наличии и распределении земель в Российской Федерации на 01.01.2020 (в разрезе субъектов Российской Федерации) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/> (дата обращения: 15.01.2021).

382. Сайт Росреестра. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request (дата обращения: 07.06.2020).

383. Сайт Росреестра. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № 430-01/15 составлен 24.01.2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UWggk> (дата обращения: 25.03.2019).

384. Сайт Росреестра. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № 101/2016 составлен 01.11.2016 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UYVwv> (дата обращения: 25.03.2019).

385. Сайт Росреестра. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № 37/2016 составлен 22.06.2016 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UYVt9> (дата обращения: 25.03.2019).
386. Сайт Росреестра. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № 48-ГКО-ОКС-2016 составлен 10.10.2016 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UXdn2> (дата обращения: 25.03.2019).
387. Сайт Росреестра. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № 1К/08/15 составлен 20.08.2015 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UXdpE> (дата обращения: 17.03.2020).
388. Сайт Росреестра. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № 1-2016-01 составлен 14.09.2016 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UXdqX> (дата обращения: 17.03.2020).
389. Сайт Росреестра. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № 31-ГКО-ОКС-2015 составлен 06.11.2015 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UXdr8> (дата обращения: 18.03.2020).
390. Сайт Росреестра. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № 01-ГКООН-31-2012 составлен 26.09.2012 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UXdri> (дата обращения: 18.03.2020).
391. Сайт Росреестра. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № 143-05/17 составлен 05.05.2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UXdsK> (дата обращения: 18.03.2020).
392. Сайт Росреестра. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № c13133 составлен 27.04.2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UXdt2> (дата обращения: 18.03.2020).
393. Сайт Росреестра. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № 810 составлен 19.12.2016 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UXduB> (дата обращения: 18.03.2020).
394. Сайт Росреестра. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № 01-ГКО-21-2018 составлен 01.10.2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UXduj> (дата обращения: 27.01.2020).

395. Сайт Росреестра. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № 20659-2014-01 составлен 19.08.2014 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UXdvL> (дата обращения: 12.03.2020).
396. Сайт Росреестра. Фонд данных государственной кадастровой оценки. Отчет № 02-ГКО-52-2020 составлен 29.09.2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://clck.ru/UXdvz> (дата обращения: 01.12.2020).
397. Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://nizhstat.gks.ru/> (дата обращения: 10.08.2020).
398. Сайт ФНС России. Налогообложение недвижимости по кадастровой стоимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/imuch2016/> (дата обращения: 25.03.2019).
399. Сайт электронной энциклопедии «Викизнание». Математическое моделирование [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.wikiznanie.ru/ru-wz/index.php/Математическое_моделирование (дата обращения: 20.05.2020).
400. Сайт электронной энциклопедии «Википедия». Административно-территориальное деление Нижегородской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://ru.wikipedia.org/wiki/Административно-территориальное_деление_Нижегородской_области (дата обращения: 15.06.2020).
401. Сайт электронной энциклопедии «Википедия». Метод главных компонент [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ru.wikipedia.org/wiki/Proper-orthogonal-decomposition> (дата обращения: 15.06.2020).
402. Сайт электронной энциклопедии «Википедия». Первая теорема благосостояния [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://ru.wikipedia.org/wiki/Первая_теорема_благосостояния (дата обращения: 13.04.2020).

403. Федеральная государственная информационная система «Автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости»» (Номер паспорта: ФС-7715406). – Режим доступа: <https://portal.eskigov.ru/fgis/308> (дата обращения: 04.04.2019).
404. Экономический словарь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://abc.informbureau.com/html/oicssenoaaiiue_iaoaieci.html (дата обращения: 15.06.2020).
405. Яскевич, Е. Е. Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://срсра.ru/Methodics/> (дата обращения: 25.03.2019).
406. Яскевич, Е. Е. Мониторинг № 1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://срсра.ru/Publications/016/> (дата обращения: 25.03.2019).

ПРИЛОЖЕНИЕ А Данные ФГИС МРН

Таблица А.1 - Количественное соотношение по типам сделок в ряде субъектов РФ за 2015 год*

№ п/п	Регион	Количественное соотношение по типам сделок			
		Договор аренды	Договор дарения	Договор купли-продажи	Договор приватизации
1	Саратовская область	1	60	43594	0
2	Республика Башкортостан	0	23	55422	10
3	Иркутская область	0	0	218	0
4	Республика Коми	29	31	10382	1
5	Хабаровский край	0	10	10726	1
6	Чувашская республика	0	28	18264	6
7	Астраханская область	3	22	8146	0
8	Карачаево-Черкесская республика	0	6	10890	0
9	Рязанская область	0	28	5386	0
10	Пензенская область	50	11	6910	2
11	Нижегородская область	0	76	36961	47
12	Новгородская область	0	43	4505	2
13	Ингушетия	0	1	10286	0
14	Краснодарский край	7	1	3346	0

*Составлено автором

ПРИЛОЖЕНИЕ Б Статистические показатели деятельности по определению кадастровой стоимости в разрезе категорий земель и видов ОКС в субъектах РФ за период 2010-2022 гг. (по состоянию на 01.02.2021 г.)

Таблица Б.1 – Циклы кадастровой оценки в субъектах РФ (структурирование в разрезе временных периодов)*

Субъект РФ	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Алтайский край			СХ, ОКС	ПРОМ		НП	ООТ			ОКС, СХ, ПРОМ	НП	ООТ	Все ЗУ
Амурская область			СХ, ОКС	НП, ПРОМ			ОКС			ПРОМ, ООТ	СХ, НП	ОКС	Все ЗУ
Архангельская область			НП, ОКС	СХ	ПРОМ	ООТ	ЛФ			НП, СХ	ПРОМ, ООТ, ЛФ, ВФ	ОКС	Все ЗУ
Астраханская область			ОКС	НП	СХ	ВФ, ЛФ, ПРОМ, СХ			ООТ	ОКС, НП	СХ		Все ЗУ
Белгородская область			НП, ОКС	СХ	НП, ПРОМ, СХ	ООТ, ОКС	НП		ВФ, ЛФ, СХ	ООТ, ПРОМ	ОКС	НП	Все ЗУ
Брянская область			ОКС			НП, ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС				ОКС, СХ, НП, ПРОМ, ООТ, ЛФ, ВФ, ЗЗ			Все ЗУ
Владимирская область		СХ	НП, ОКС	ООТ, ПРОМ, СХ		СХ, ОКС	НП			ПРОМ, ООТ, СХ	ОКС	НП	Все ЗУ
Волгоградская область			СХ, ОКС		ООТ	НП	ПРОМ		ВФ		СХ, ОКС, ООТ, НП	ЛФ, ПРОМ	Все ЗУ
Вологодская область			НП, ОКС	СХ						ОКС, НП	ПРОМ, ЛФ, ВФ, ООТ, СХ, ЗЗ		Все ЗУ
Воронежская область		ООТ, СХ	ОКС			НП, ПРОМ	ООТ, СХ				НП, ВФ, ЛФ	ОКС, ПРОМ	Все ЗУ
Еврейская автономная область			СХ, ОКС				ПРОМ			СХ, ООТ, ЛФ	ОКС		Все ЗУ

Продолжение таблицы Б.1

Субъект РФ	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Забайкальский край			ОКС		НП, СХ					ПРОМ	ОКС	НП	Все 3У
Ивановская область			ОКС	СХ	НП						СХ, ПРОМ, ООТ, ЛФ, ВФ	НП	Все 3У
Иркутская область		СХ, ОКС		НП, ПРОМ, СХ	ЛФ, ООТ		СХ, ОКС		ПРОМ		НП, ООТ, ЛФ	ОКС	Все 3У
Кабардино-Балкарская Республика			НП, ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС			ОКС			СХ, НП, ПРОМ, ООТ, ВФ, ЛФ	ОКС	СХ, НП, ПРОМ, ООТ, ЛФ, ВФ, 33	ОКС	Все 3У
Калининградская область		ОКС	СХ	НП, ПРОМ, СХ	ЛФ, ООТ		СХ, ОКС		ПРОМ	НП	СХ, ООТ, ЛФ, ВФ	ОКС	Все 3У
Калужская область		СХ, ОКС	НП	СХ	НП (1), ООТ, ПРОМ	ОКС	СХ		НП	ООТ, ПРОМ, ВФ	ОКС	СХ	Все 3У
Камчатский край		СХ	НП, ОКС	ПРОМ, СХ	ООТ		СХ			ООТ, ЛФ	ОКС, НП, ПРОМ	СХ	Все 3У
Карачаево-Черкесская Республика			ОКС	СХ	НП	ВФ, ЛФ			ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС	НП	ЛФ, ВФ		Все 3У
Кемеровская область		ОКС	СХ		ПРОМ	НП							Все 3У
Кировская область			НП, СХ, ОКС	НП					ООТ	ОКС, ПРОМ	НП	СХ, ВФ, ЛФ, ООТ	Все 3У
Костромская область			СХ, ОКС	ВФ, НП, СХ	ООТ, ПРОМ		ОКС		ВФ, ООТ, ПРОМ	СХ			Все 3У
Краснодарский край		НП, ОКС				ООТ, ПРОМ, СХ	НП		ВФ, ЛФ, ОКС, кроме сооружений	СХ, ПРОМ, ООТ, ЕНК, сооружения	НП	ОКС	Все 3У

Продолжение таблицы Б.1

Субъект РФ	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Красноярский край		ВФ, НП, ОКС	СХ	СХ			ЛФ (2), ООТ, ПРОМ (3)				НП		Все 3У
Курганская область			ОКС		СХ						ОКС		Все 3У
Курская область		НП	СХ, ОКС	ВФ	ООТ, ПРОМ, СХ		НП		ЛФ, СХ	ООТ, ПРОМ, ВФ	ОКС	НП	Все 3У
Ленинградская область			ОКС	ООТ, ПРОМ						СХ, НП, ВФ	ПРОМ, ООТ, ЛФ, СХ, НП, ВФ	ОКС	Все 3У
Липецкая область		СХ	НП, ОКС		СХ (4)	ВФ, ЛФ, ООТ, ПРОМ	НП, СХ, ОКС			СХ	ВФ, ПРОМ, ЛФ, ООТ	ОКС, НП	Все 3У
Магаданская область			НП, ОКС		СХ	ПРОМ						НП	Все 3У
Москва			НП, ОКС	НП, ОКС	НП, ОКС		НП, ОКС		НП, ОКС			ОКС, НП	Все 3У
Московская область			ОКС	ВФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС		ОКС			ВФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС			ОКС, СХ, НП, ПРОМ, ООТ, ЛФ, ВФ, 33	Все 3У
Мурманская область			НП, ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС	СХ			НП, ПРОМ, СХ		ООТ	ОКС	ЛФ		Все 3У
Ненецкий АО			НП, СХ, ОКС		ООТ, ПРОМ					ПРОМ	ОКС, НП	СХ, ООТ, ЛФ, ВФ, 33	Все 3У

Продолжение таблицы Б.1

Субъект РФ	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Нижегородская область		СХ, ОКС	НП		ВФ, ЛФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ					ВФ, ООТ, ОНС, сооружения	ОКС, кроме сооружений, СХ, НП, ПРОМ, ЛФ, ВФ, 33		Все 3У
Новгородская область			НП, СХ, ОКС	СХ					ВФ, ООТ	СХ		ПРОМ, НП, ООТ	Все 3У
Новосибирская область			СХ, ОКС	ВФ, СХ	ООТ, ПРОМ	СХ	ОКС			ООТ, ЛФ, ВФ	СХ, ПРОМ	НП	Все 3У
Омская область		НП	ООТ, ПРОМ, ОКС	СХ	НП	ЛФ				ВФ, ПРОМ, ООТ, ЛФ	НП, СХ	ОКС	Все 3У
Оренбургская область		ВФ, СХ	НП, СХ, ОКС	ООТ, ПРОМ			НП (5)		ВФ, ЛФ	СХ, ООТ	НП, ПРОМ	ОКС	Все 3У
Орловская область			ОКС		НП, СХ					СХ, НП, ПРОМ, ООТ, ОКС	ВФ, ЛФ		Все 3У
Пензенская область			НП, СХ, ОКС	ООТ, ПРОМ					НП, сооружения	ОКС, кроме сооружений	ПРОМ, ООТ, ЛФ, ВФ, 33	СХ	Все 3У
Пермский край		ВФ, НП	СХ, ОКС	НП, СХ	ЛФ, ООТ, ПРОМ, СХ (6)	ВФ			ОКС	НП	ПРОМ, ООТ		Все 3У
Приморский край			ОКС			НП, СХ	ВФ, ООТ, ПРОМ			ОКС, ЛФ	НП, СХ	ООТ, ПРОМ, ВФ	Все 3У
Псковская область			ОКС				ЛФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ			ОКС	ПРОМ, ООТ, ЛФ, ВФ	СХ, НП	Все 3У

Продолжение таблицы Б.1

Субъект РФ	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Республика Адыгея		СХ	ОКС	ООТ	ПРОМ		НП, СХ, ОКС				ПРОМ, СХ, ООТ	НП	Все ЗУ
Республика Алтай			ОКС				НП				ПРОМ, ООТ	ОКС, НП, СХ	Все ЗУ
Республика Башкортостан		ВФ, НП, СХ, ОКС	НП	ООТ, ПРОМ, СХ	НП (7)	ВФ, ЛФ, НП (8), ОКС	СХ		ООТ, ПРОМ	НП, ВФ	ЛФ, ОКС		Все ЗУ
Республика Бурятия			СХ, ОКС	ВФ, СХ	ООТ, ПРОМ	НП	ОКС				НП, СХ, ПРОМ, ООТ, ЛФ, ВФ	ОКС	Все ЗУ
Республика Дагестан		СХ	ОКС		ООТ, ПРОМ					СХ, НП, ОКС	ПРОМ, ООТ, ВФ	ЛФ	Все ЗУ
Республика Ингушетия			ОКС	СХ					НП	ПРОМ, ЛФ, ВФ	ОКС, СХ		Все ЗУ
Республика Калмыкия			НП, СХ, ОКС		ВФ, ООТ, ПРОМ					НП, СХ	ПРОМ, ООТ, ЛФ, ВФ	ОКС, ЗЗ	Все ЗУ
Республика Карелия			ОКС		СХ	ПРОМ			НП, ООТ	СХ, ОКС			Все ЗУ
Республика Коми		СХ	НП, ОКС	НП, СХ	НП	ЛФ, ООТ, ПРОМ, ОКС			СХ	ЛФ	ПРОМ, ООТ, ВФ		Все ЗУ
Республика Крым							ВФ, ЛФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ			здания, помещения	ОНС, сооружени я		Все ЗУ
Республика Марий Эл			НП, ОКС	СХ	ООТ, ПРОМ							ПРОМ	Все ЗУ
Республика Мордовия			НП, ОКС	СХ							ВФ, ЛФ	ПРОМ, сооруже ния	Все ЗУ
Республика Саха (Якутия)			СХ, ОКС	НП		ООТ, ПРОМ, СХ				НП, СХ, ОКС	ООТ, ПРОМ	ЛФ, ВФ	Все ЗУ

Продолжение таблицы Б.1

Субъект РФ	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Республика Северная Осетия			ОКС		НП				СХ	ПРОМ, ООТ, ЛФ, ВФ	НП		Все ЗУ
Республика Татарстан				НП, СХ	ПРОМ, ОКС	НП			СХ	ВФ, ЛФ, ООТ	ПРОМ	НП	Все ЗУ
Республика Тыва			ОКС		НП, СХ						ВФ, ЛФ, ПРОМ, ООТ	НП, СХ	Все ЗУ
Республика Хакасия		НП, СХ	ОКС		ООТ		НП, ПРОМ, СХ, ОКС			ВФ, ЛФ, ООТ	ОКС, НП	СХ, ПРОМ	Все ЗУ
Ростовская область		ОКС		СХ	ВФ, ЛФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ		ОКС						Все ЗУ
Рязанская область		СХ	ОКС	ВФ, НП, СХ	ЛФ, ООТ, ПРОМ	ОКС	СХ		ВФ, НП	ЛФ, ООТ, ПРОМ	ОКС, СХ		Все ЗУ
Самарская область		ОКС	СХ	НП						СХ, ПРОМ, ООТ, ЛФ, ВФ	НП	ОКС	Все ЗУ
Санкт-Петербург			НП, ОКС	НП	Помещение	Помещения			НП, ОКС				Все ЗУ
Саратовская область			НП, ПРОМ, ОКС	ВФ, ООТ, СХ					НП, ООТ	СХ, ПРОМ, ЛФ, ВФ, ОНС	ОКС (кроме ОНС и сооружений)	сооружения	Все ЗУ
Сахалинская область			ВФ, НП, СХ, ОКС	ЛФ, СХ	ООТ, ПРОМ	ВФ, НП	СХ			СХ, НП, ПРОМ, ООТ, ЛФ, ВФ, ЗЗ		ОКС	Все ЗУ
Свердловская область		СХ	НП, ПРОМ, ОКС	НП	ООТ	ВФ, НП				ОКС	СХ, НП, ПРОМ, ООТ, ЛФ, ВФ		Все ЗУ

Продолжение таблицы Б.1

Субъект РФ	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Севастополь									ВФ, ЛФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ	ОКС		ВФ, ЛФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ, 33	Все ЗУ
Смоленская область	ПРОМ		ОКС	СХ	СХ	ВФ			ОКС	ПРОМ	НП		Все ЗУ
Ставропольски й край			НП, СХ, ОКС			НП, СХ, ОКС				НП, ПРОМ, ОКС	СХ, ООТ, ЛФ, ВФ, 33		Все ЗУ
Тамбовская область		СХ	ОКС	НП, СХ	НП, ООТ, ПРОМ, СХ		ОКС	Помещен ия	НП, ПРОМ		ООТ, ОКС, СХ	ПРОМ, НП	Все ЗУ
Тверская область		ОКС		СХ	НП	ВФ, ЛФ	ООТ, ПРОМ			СХ	ЛФ, ВФ		Все ЗУ
Томская область			ОКС		НП, СХ		ЛФ			ОКС			Все ЗУ
Тульская область		СХ	НП, ОКС	НП, ООТ, ПРОМ, СХ			НП, ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС			ОКС	СХ, НП, ПРОМ, ООТ		Все ЗУ
Тюменская область			НП, СХ, ОКС		НП, ООТ, ПРОМ	СХ	НП, СХ, ОКС				ПРОМ, ООТ, СХ, ЛФ, ВФ	ОКС, НП	Все ЗУ
Удмуртская Республика			ОКС			НП, ПРОМ			ОНС, помещен ия	СХ, ООТ, ЛФ, ВФ, здания, сооружения, машино- места, ЕНК	НП, ПРОМ		Все ЗУ
Ульяновская область		НП, СХ	ОКС	СХ	ООТ, ПРОМ						НП		Все ЗУ
Хабаровский край			СХ, ОКС	НП, СХ		ПРОМ	ООТ		ВФ, ЛФ	СХ, ПРОМ, ОКС		НП, ООТ	Все ЗУ

Окончание таблицы Б.1

Субъект РФ	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ханты-Мансийский АО			ОКС	СХ	ПРОМ	НП			ВФ, ООТ	ОКС	СХ, ПРОМ		Все 3У
Челябинская область			ВФ, СХ, ОКС	СХ	ООТ, ПРОМ	НП	ЛФ, ОКС			СХ, ПРОМ, ВФ, ООТ	ЛФ, НП	ОКС	Все 3У
Чеченская Республика			ОКС			ВФ, НП, ПРОМ, СХ				НП, СХ	ПРОМ, ЛФ, ВФ, ООТ, 3З		Все 3У
Чувашская Республика		СХ	ОКС	НП, ООТ, ПРОМ	СХ	СХ	ООТ		ПРОМ, ОКС	НП	ЛФ, ООТ	СХ	Все 3У
Чукотский АО			ОКС			ЛФ, НП, СХ	ООТ, ПРОМ				ОКС, НП, СХ, ЛФ		Все 3У
Ямало-Ненецкий АО			НП, СХ, ОКС	ЛФ, ООТ, ПРОМ			СХ, ОКС			НП, ВФ	СХ, ПРОМ, ООТ, ЛФ, 3З	ОКС	Все 3У
Ярославская область			СХ, ОКС			НП (9), СХ				НП, ПРОМ, ОКС	ВФ, ЛФ, ООТ	СХ	Все 3У

Примечания:

- (1) – ГКО земельных участков НП Калужской области города Обнинска в 2014 г.
(2) – ГКО земельных участков ЛФ Красноярского края (за исключением МО г. Красноярск) в 2016 г.
(3) – ГКО земельных участков ПРОМ Красноярского края (за исключением МО г. Красноярск) в 2016 г.
(4) – ГКО земельных участков СХ Добринского и Тербунского районов Липецкой области в 2014 г.
(5) – ГКО земельных участков НП Оренбургской области г. Оренбурга в 2016 г.
(6) – ГКО земельных участков СХ Пермского края Частинского района в 2014 г., ГКО земельных участков СХ Пермского края Чернушинского района в 2014 г.
(7) – ГКО земельных участков НП Республики Башкортостан городского округа город Уфа в 2014 г., ГКО земельных участков НП Республики Башкортостан городских округов города Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Октябрьский и муниципального района Туймазинский район в 2014 г.
(8) – ГКО земельных участков НП Республики Башкортостан за исключением городского округа город Уфа Республики Башкортостан, городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, городского округа город Салават Республики Башкортостан, городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан; муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в 2015 г.
(9) – ГКО земельных участков НП Ярославской области в 2015 г. города Ярославля, города Рыбинска и города Переславля-Залесского.

*Составлено автором

Таблица Б.2 – Циклы кадастровой оценки в субъектах РФ (структурирование в разрезе категорий земель и видов ОКС)*

Наименование субъекта РФ	ВФ	ООТ	СХ	НП	ПРОМ	ЛФ	ЗЗ	ОКС	ОКС, кроме сооружений	Здания, помещения	ОНС	Помещения	Сооружения
Алтайский край	2022	2016, 2021, 2022	2012, 2019, 2022	2015, 2020, 2022	2013, 2019, 2022	2022	2022	2012, 2019					
Амурская область	2022	2019, 2022	2012, 2020, 2022	2013, 2020, 2022	2013, 2019, 2022	2022	2022	2012, 2016, 2021					
Архангельская область	2020, 2022	2015, 2020, 2022	2013, 2019, 2022	2012, 2019, 2022	2014, 2020, 2022	2016, 2020, 2022	2022	2012, 2021					
Астраханская область	2015, 2022	2018, 2022	2014, 2015, 2020, 2022	2013, 2019, 2022	2015, 2022	2015, 2022	2022	2012, 2019					
Белгородская область	2018, 2022	2015, 2019, 2022	2013, 2014, 2018, 2022	2012, 2014, 2016, 2021, 2022	2014, 2019, 2022	2018, 2022	2022	2012, 2015					
Брянская область	2019, 2022	2015, 2019, 2022	2015, 2019, 2022	2015, 2019, 2022	2015, 2019, 2022	2019, 2022	2019, 2022	2012, 2015, 2019					
Владимирская область	2022	2013, 2019, 2022	2011, 2013, 2015, 2019, 2022	2012, 2016, 2021, 2022	2013, 2019, 2022	2022	2022	2012, 2015					
Волгоградская область	2018, 2022	2014, 2020, 2022	2012, 2020, 2022	2015, 2020, 2022	2016, 2021, 2022	2021, 2022	2022	2012					
Вологодская область	2020, 2022	2020, 2022	2013, 2020, 2022	2012, 2019, 2022	2020, 2022	2020, 2022	2020, 2022	2012, 2019					
Воронежская область	2020, 2022	2011, 2016, 2022	2011, 2016, 2022	2015, 2020, 2022	2015, 2021, 2022	2020, 2022	2022	2012					
Еврейская автономная область	2022	2019, 2022	2012, 2019, 2022	2022	2016, 2022	2019, 2022	2022	2012					
Забайкальский край	2022	2022	2014, 2022	2014, 2021, 2022	2019, 2022	2022	2022	2012					

Продолжение таблицы Б.2

Наименование субъекта РФ	ВФ	ООТ	СХ	НП	ПРОМ	ЛФ	ЗЗ	ОКС	ОКС, кроме сооружений	Здания, помещения	ОНС	Помещения	Сооружения
Ивановская область	2020	2020	2013, 2020	2014, 2021	2020	2020		2012					
Иркутская область	2022	2014, 2020, 2022	2011, 2013, 2016, 2022	2013, 2020, 2022	2013, 2018, 2022	2014, 2020, 2022	2022	2011, 2016					
Кабардино-Балкарская Республика	2018, 2020, 2022	2012, 2018, 2020, 2022	2012, 2018, 2020, 2022	2012, 2018, 2020, 2022	2012, 2018, 2020, 2022	2018, 2020, 2022	2020, 2022	2012, 2015, 2019					
Продолжение Калининградская область	2020, 2022	2014, 2020, 2022	2012, 2013, 2016, 2020, 2022	2013, 2019, 2022	2013, 2018, 2022	2014, 2020, 2022	2022	2011, 2016					
Калужская область	2019, 2022	2014, 2019, 2022	2011, 2013, 2016, 2021, 2022	2012, 2014 (1), 2018, 2022	2014, 2019, 2022	2022	2022	2011, 2015					
Камчатский край	2022	2014, 2019, 2022	2011, 2013, 2016, 2021, 2022	2012, 2020, 2022	2013, 2020, 2022	2019, 2022	2022	2012					
Карачаево-Черкесская Республика	2015, 2020, 2022	2018, 2022	2013, 2018, 2022	2014, 2019, 2022	2018, 2022	2015, 2020, 2022	2022	2012, 2018					
Кемеровская область	2022	2022	2012, 2022	2015, 2022	2014, 2022	2022	2022	2011					
Кировская область	2021, 2022	2018, 2021, 2022	2012, 2021, 2022	2012, 2013, 2020, 2022	2019, 2022	2021, 2022	2022	2012, 2019					
Костромская область	2013, 2018, 2022	2014, 2018, 2022	2012, 2013, 2019, 2022	2013, 2022	2014, 2018, 2022	2022	2022	2012, 2016					
Краснодарский край	2018, 2022	2015, 2019, 2022	2015, 2019, 2022	2011, 2016, 2020, 2022	2015, 2019, 2022	2018, 2022	2022	2011	2018				2019
Красноярский край	2011, 2022	2016, 2022	2012, 2013, 2022	2011, 2020, 2022	2016 (3) , 2022	2016 (2), 2022	2022	2011					

Продолжение таблицы Б.2

Наименование субъекта РФ	ВФ	ООТ	СХ	НП	ПРОМ	ЛФ	ЗЗ	ОКС	ОКС, кроме сооружений	Здания, помещения	ОНС	Помещения	Сооружения
Курганская область	2022	2022	2014	2022	2022	2022	2022	2012, 2020					
Курская область	2013, 2019, 2022	2014, 2019, 2022	2012, 2014, 2018, 2022	2011, 2016, 2021, 2022	2014, 2019, 2022	2018, 2022	2022	2012					
Ленинградская область	2019, 2020, 2022	2013, 2020, 2022	2019, 2020, 2022	2019, 2020, 2022	2013, 2020, 2022	2020, 2022	2022	2012					
Липецкая область	2015, 2020, 2022	2015, 2020, 2022	2011, 2014 (4), 2016, 2019, 2022	2012, 2016, 2021, 2022	2015, 2020, 2022	2015, 2020, 2022	2022	2012, 2016					
Магаданская область	2022	2022	2014, 2022	2012, 2021, 2022	2015, 2022	2022	2022	2012					
Москва	2022	2022	2022	2012, 2013, 2014, 2016, 2018, 2021, 2022	2022	2022	2022	2012, 2013, 2014, 2016, 2018					
Московская область	2013, 2018, 2021, 2022	2013, 2018, 2021, 2022	2013, 2018, 2021, 2022	2013, 2018, 2021, 2022	2013, 2018, 2021, 2022	2021, 2022	2021, 2022	2012, 2013, 2015, 2018					
Мурманская область	2022	2012, 2018, 2022	2012, 2013, 2016, 2022	2012, 2016, 2022	2012, 2016, 2022	2020, 2022	2022	2012, 2019					
Ненецкий АО	2021, 2022	2014, 2021, 2022	2012, 2021, 2022	2012, 2020, 2022	2014, 2019, 2022	2021, 2022	2021, 2022	2012					
Нижегородская область	2014, 2019, 2020, 2022	2014, 2019, 2022	2011, 2014, 2020, 2022	2012, 2014, 2020, 2022	2014, 2020, 2022	2014, 2020, 2022	2020, 2022	2011	2020		2019		2019
Новгородская область	2018, 2022	2018, 2021, 2022	2012, 2013, 2019, 2022	2012, 2021, 2022	2021, 2022	2022	2022	2012					

Продолжение таблицы Б.2

Наименование субъекта РФ	ВФ	ООТ	СХ	НП	ПРОМ	ЛФ	ЗЗ	ОКС	ОКС, кроме сооружений	Здания, помещения	ОНС	Помещения	Сооружения
Новосибирская область	2013, 2019, 2022	2014, 2019, 2022	2012, 2013, 2015, 2020, 2022	2021, 2022	2014, 2020, 2022	2019, 2022	2022	2012, 2016					
Омская область	2019, 2022	2012, 2019, 2022	2013, 2020, 2022	2011, 2014, 2020, 2022	2012, 2019, 2022	2015, 2019, 2022	2022	2012					
Оренбургская область	2011, 2018, 2022	2013, 2019, 2022	2011, 2012, 2019, 2022	2012, 2016 (5), 2020, 2022	2013, 2020, 2022	2018, 2022	2022	2012					
Орловская область	2020, 2022	2019, 2022	2014, 2019, 2022	2014, 2019, 2022	2019, 2022	2020, 2022	2022	2012, 2019					
Пензенская область	2020, 2022	2013, 2020, 2022	2012, 2021, 2022	2012, 2018, 2022	2013, 2020, 2022	2020, 2022	2020, 2022	2012	2019				2018
Пермский край	2011, 2015, 2022	2014, 2020, 2022	2012, 2013, 2014 (6) , 2022	2011, 2013, 2019, 2022	2014, 2020, 2022	2014, 2022	2022	2012, 2018					
Приморский край	2016, 2021, 2022	2016, 2021, 2022	2015, 2020, 2022	2015, 2020, 2022	2016, 2021, 2022	2019, 2022	2022	2012, 2019					
Псковская область	2020, 2022	2016, 2020, 2022	2016, 2021, 2022	2016, 2021, 2022	2016, 2020, 2022	2016, 2020, 2022	2022	2012, 2019					
Республика Адыгея	2022	2013, 2020, 2022	2011, 2016, 2020, 2022	2016, 2021, 2022	2014, 2020, 2022	2022	2022	2012, 2016					
Республика Алтай	2022	2020, 2022	2021, 2022	2016, 2021, 2022	2020, 2022	2022	2022	2012					
Республика Башкортостан	2011, 2015, 2019, 2022	2013, 2018, 2022	2011, 2013, 2016, 2022	2011, 2012, 2014 (7), 2015 (8), 2019, 2022	2013, 2018, 2022	2015, 2020, 2022	2022	2011, 2015					

Продолжение таблицы Б.2

Наименование субъекта РФ	ВФ	ООТ	СХ	НП	ПРОМ	ЛФ	ЗЗ	ОКС	ОКС, кроме сооружений	Здания, помещения	ОНС	Помещения	Сооружения
Республика Бурятия	2013, 2020, 2022	2014, 2020, 2022	2012, 2013, 2020, 2022	2015, 2020, 2022	2014, 2020, 2022	2020, 2022	2022	2012, 2016					
Республика Дагестан	2020, 2022	2014, 2020, 2022	2011, 2019, 2022	2019, 2022	2014, 2020, 2022	2021, 2022	2022	2012, 2019					
Республика Ингушетия	2019, 2022	2022	2013, 2020, 2022	2018, 2022	2019, 2022	2019, 2022	2022	2012					
Республика Калмыкия	2014, 2020, 2022	2014, 2020, 2022	2012, 2019, 2022	2012, 2019, 2022	2014, 2020, 2022	2020, 2022	2021, 2022	2012					
Республика Карелия	2022	2018, 2022	2014, 2019, 2022	2018, 2022	2015, 2022	2022	2022	2012, 2019					
Республика Коми	2020, 2022	2015, 2020, 2022	2011, 2013, 2018, 2022	2012, 2013, 2014, 2022	2015, 2020, 2022	2015, 2019, 2022	2022	2012, 2015					
Республика Крым	2016, 2022	2016, 2022	2016, 2022	2016, 2022	2016, 2022	2016, 2022	2022			2019	2020		2020
Республика Марий Эл	2022	2014, 2022	2013, 2022	2012, 2022	2014, 2021, 2022	2022	2022	2012					
Республика Мордовия	2020, 2022	2022	2013, 2022	2012, 2022	2021, 2022	2020, 2022	2022	2012					2021
Республика Саха (Якутия)	2021, 2022	2015, 2020, 2022	2012, 2015, 2019, 2022	2013, 2019, 2022	2015, 2020, 2022	2021, 2022	2022	2012, 2019					
Республика Северная Осетия	2019, 2022	2019, 2022	2018, 2022	2014, 2020, 2022	2019, 2022	2019, 2022	2022	2012					
Республика Татарстан	2019, 2022	2019, 2022	2013, 2018, 2022	2013, 2015, 2021, 2022	2014, 2020, 2022	2019, 2022	2022	2014					
Республика Тыва	2020, 2022	2020, 2022	2014, 2021, 2022	2014, 2021, 2022	2020, 2022	2020, 2022	2022	2012					

Продолжение таблицы Б.2

Наименование субъекта РФ	ВФ	ООТ	СХ	НП	ПРОМ	ЛФ	ЗЗ	ОКС	ОКС, кроме сооружений	Здания, помещения	ОНС	Помещения	Сооружения
Республика Хакасия	2019, 2022	2014, 2019, 2022	2011, 2016, 2021, 2022	2011, 2016, 2020, 2022	2016, 2021, 2022	2019, 2022	2022	2012, 2016					
Ростовская область	2014, 2022	2014, 2022	2013, 2014, 2022	2014, 2022	2014, 2022	2014, 2022	2022	2011, 2016					
Рязанская область	2013, 2018, 2022	2014, 2019, 2022	2011, 2013, 2016, 2020, 2022	2013, 2018, 2022	2014, 2019, 2022	2014, 2019, 2022	2022	2012, 2015					
Самарская область	2019, 2022	2019, 2022	2012, 2019, 2022	2013, 2020, 2022	2019, 2022	2019, 2022	2022	2011					
Санкт-Петербург	2022	2022	2022	2012, 2013, 2018, 2022	2022	2022	2022	2012, 2018				2014, 2015	
Саратовская область	2013, 2019, 2022	2013, 2018, 2022	2013, 2019, 2022	2012, 2018, 2022	2012, 2019, 2022	2019, 2022	2022	2012	2020		2019		2021
Сахалинская область	2012, 2015, 2019, 2022	2014, 2019, 2022	2012, 2013, 2016, 2019, 2022	2012, 2015, 2019, 2022	2014, 2019, 2022	2013, 2019, 2022	2019, 2022	2012					
Свердловская область	2015, 2020, 2022	2014, 2020, 2022	2011, 2020, 2022	2012, 2013, 2015, 2020, 2022	2012, 2020, 2022	2020, 2022	2022	2012, 2019					
Севастополь	2018, 2021, 2022	2018, 2021, 2022	2018, 2021, 2022	2018, 2021, 2022	2018, 2021, 2022	2018, 2021, 2022	2021, 2022	2019					
Смоленская область	2015, 2022	2022	2013, 2014, 2022	2020, 2022	2010, 2019, 2022	2022	2022	2012, 2018					
Ставропольский край	2020, 2022	2020, 2022	2012, 2015, 2020, 2022	2012, 2015, 2019, 2022	2019, 2022	2020, 2022	2020, 2022	2012, 2015, 2019					
Тамбовская область	2022	2014, 2020, 2022	2011, 2013, 2014, 2020, 2022	2013, 2014, 2018, 2021, 2022	2014, 2018, 2021, 2022	2022	2022	2012, 2016				2017	

Продолжение таблицы Б.2

Наименование субъекта РФ	ВФ	ООТ	СХ	НП	ПРОМ	ЛФ	ЗЗ	ОКС	ОКС, кроме сооружений	Здания, помещения	ОНС	Помещения	Сооружения
Тверская область	2015, 2020, 2022	2016, 2022	2013, 2019, 2022	2014, 2022	2016, 2022	2015, 2020, 2022	2022	2011					
Томская область	2022	2022	2014, 2022	2014, 2022	2022	2016, 2022	2022	2012, 2019					
Тульская область	2022	2013, 2016, 2020, 2022	2011, 2013, 2016, 2020, 2022	2012, 2013, 2016, 2020, 2022	2013, 2016, 2020, 2022	2022	2022	2012, 2016, 2019					
Тюменская область	2020, 2022	2014, 2020, 2022	2012, 2015, 2016, 2020, 2022	2012, 2014, 2016, 2021, 2022	2014, 2020, 2022	2020, 2022	2022	2012, 2016					
Удмуртская Республика	2019, 2022	2019, 2022	2019, 2022	2015, 2020, 2022	2015, 2020, 2022	2019, 2022	2022	2012, 2019			2018	2018	
Ульяновская область	2022	2014, 2022	2011, 2013, 2022	2011, 2020, 2022	2014, 2022	2022	2022	2012					
Хабаровский край	2018, 2022	2016, 2021, 2022	2012, 2013, 2019, 2022	2013, 2021, 2022	2015, 2019, 2022	2018, 2022	2022	2012, 2019					
Ханты-Мансийский АО	2018, 2022	2018, 2022	2013, 2020, 2022	2015, 2022	2014, 2020, 2022	2022	2022	2012, 2019					
Челябинская область	2012, 2019, 2022	2014, 2019, 2022	2012, 2013, 2019, 2022	2015, 2020, 2022	2014, 2019, 2022	2016, 2020, 2022	2022	2012, 2016					
Чеченская Республика	2015, 2020, 2022	2020, 2022	2015, 2019, 2022	2015, 2019, 2022	2015, 2020, 2022	2020, 2022	2020, 2022	2012					
Чувашская Республика	2022	2013, 2016, 2020, 2022	2011, 2014, 2015, 2021, 2022	2013, 2019, 2022	2013, 2018, 2022	2020, 2022	2022	2012, 2018					

Окончание таблицы Б.2

Наименование субъекта РФ	ВФ	ООТ	СХ	НП	ПРОМ	ЛФ	ЗЗ	ОКС	ОКС, кроме сооружений	Здания, помещения	ОНС	Помещения	Сооружения
Чукотский АО	2022	2016, 2022	2015, 2020, 2022	2015, 2020, 2022	2016, 2022	2015, 2020, 2022	2022	2012					
Ямало-Ненецкий АО	2019, 2022	2013, 2020, 2022	2012, 2016, 2020, 2022	2012, 2019, 2022	2013, 2020, 2022	2013, 2020, 2022	2020, 2022	2012, 2016					
Ярославская область	2020, 2022	2020, 2022	2012, 2015, 2021, 2022	2015 (9), 2019, 2022	2019, 2022	2020, 2022	2022	2012, 2019					

Примечания:

(1) – ГКО земельных участков НП Калужской области города Обнинска в 2014 г.

(2) – ГКО земельных участков ЛФ Красноярского края (за исключением МО г. Красноярск) в 2016 г.

(3) – ГКО земельных участков ПРОМ Красноярского края (за исключением МО г. Красноярск) в 2016 г.

(4) – ГКО земельных участков СХ Добринского и Тербунского районов Липецкой области в 2014 г.

(5) – ГКО земельных участков НП Оренбургской области г. Оренбурга в 2016 г.

(6) – ГКО земельных участков СХ Пермского края Частинского района в 2014 г., ГКО земельных участков СХ Пермского края Чернушинского района в 2014 г.

(7) – ГКО земельных участков НП Республики Башкортостан городского округа город Уфа в 2014 г., ГКО земельных участков НП Республики Башкортостан городских округов города Sterлитамак, Салават, Нефтекамск, Октябрьский и муниципального района Туймазинский район в 2014 г.

(8) – ГКО земельных участков НП Республики Башкортостан за исключением городского округа город Уфа Республики Башкортостан, городского округа город Sterлитамак Республики Башкортостан, городского округа город Салават Республики Башкортостан, городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан; муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в 2015 г.

(9) – ГКО земельных участков НП Ярославской области в 2015 г. города Ярославля, города Рыбинска и города Переславля-Залесского.

**Составлено автором*

ПРИЛОЖЕНИЕ В Фазы государственной кадастровой оценки

Стадия №1				
Уполномоченный орган субъекта РФ	Орган регистрации прав (Росреестр)	Органы местного самоуправления	Кадастровая палата	ГБУ
1.1. Принятие решения о проведении ГКО	1.2. Информирование о принятии решения, а также о приеме бюджетным учреждением документов, которые содержат сведения о характеристиках объектов недвижимости	1.3. Размещение решения о проведении ГКО в фонде данных ГКО	1.3. Информирование о принятии решения, а также о приеме бюджетным учреждением документов, которые содержат сведения о характеристиках объектов недвижимости	1.3. Формирование и предоставление в уполномоченный орган субъекта РФ предварительного перечня объектов недвижимости
				1.4. Сбор и обработка информации, прием и рассмотрение деклараций (на постоянной основе). Сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости (на постоянной основе). Направление сведений о выявленных ошибках в сведениях ЕГРН в орган регистрации прав

Рисунок В.1 – ГКО. Фаза 1. Массовая оценка. Стадия №1. Подготовка к массовой оценке (составлено автором)
(составлено автором)

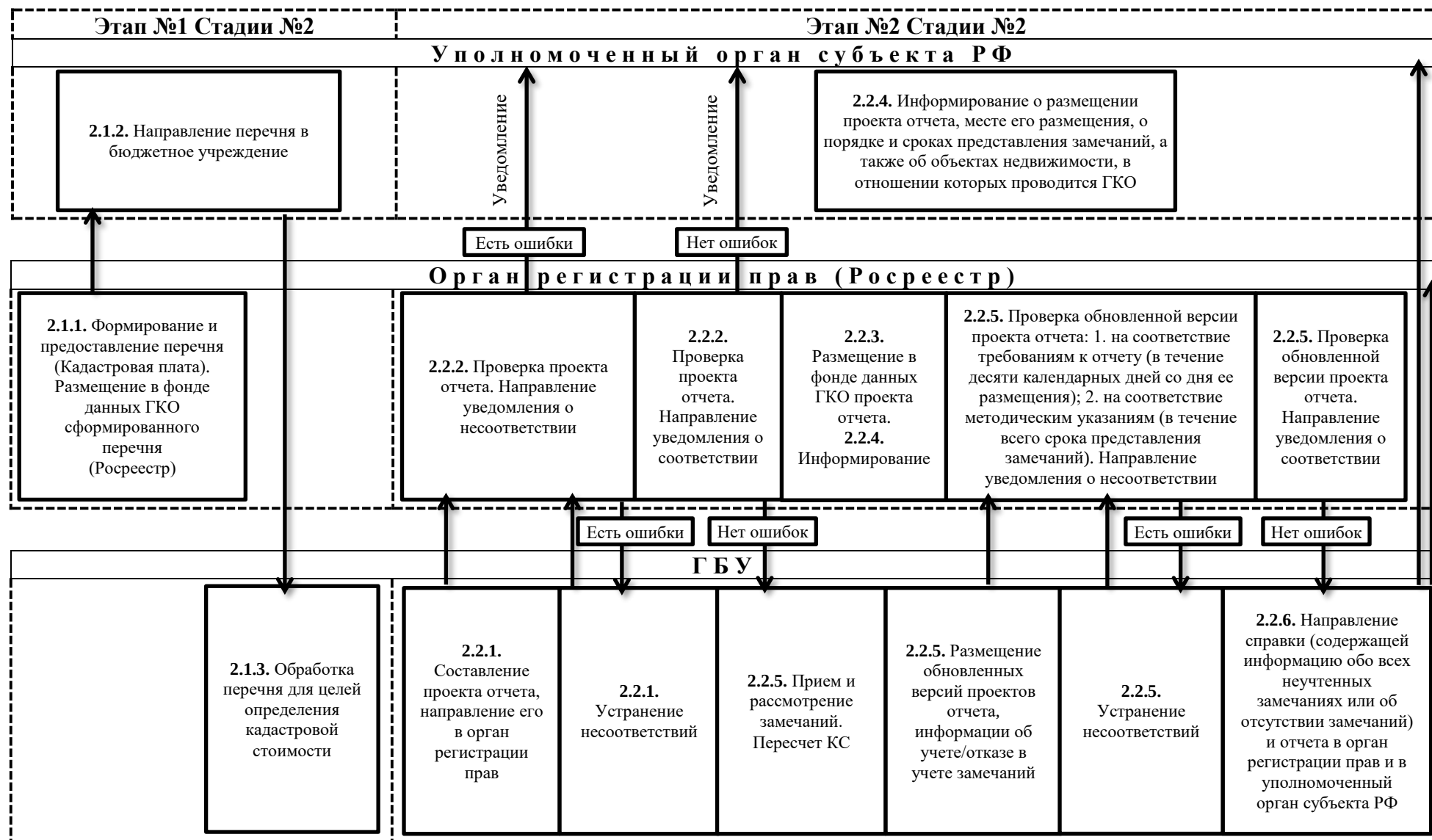


Рисунок В.2 – ГКО. Фаза 1. Массовая оценка. Стадия №2. Проведение массовой оценки (составлено автором)

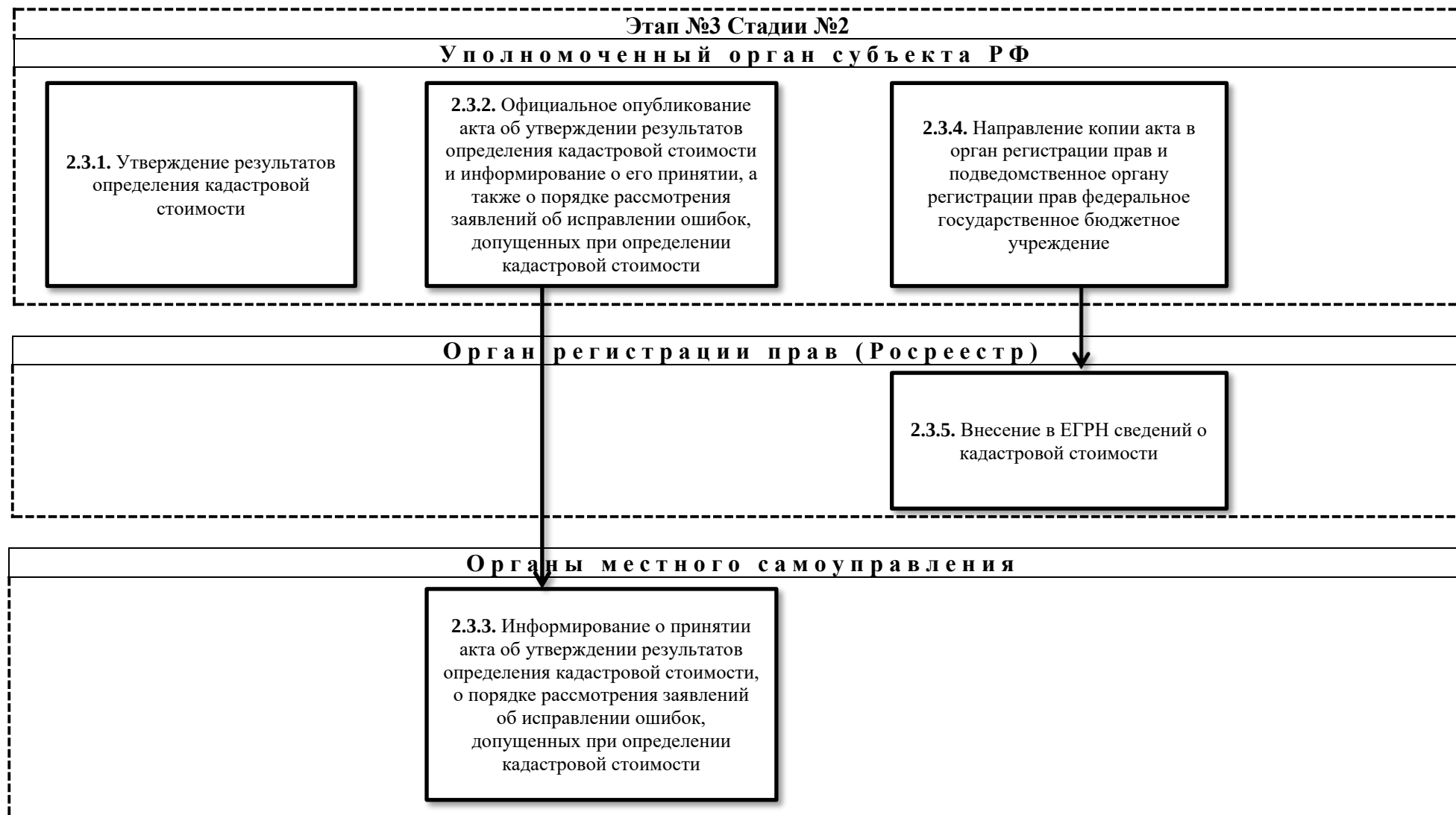


**Рисунок В.3 – ГКО. Фаза 1. Массовая оценка. Стадия №2. Проведение массовой оценки (продолжение)
(составлено автором)**

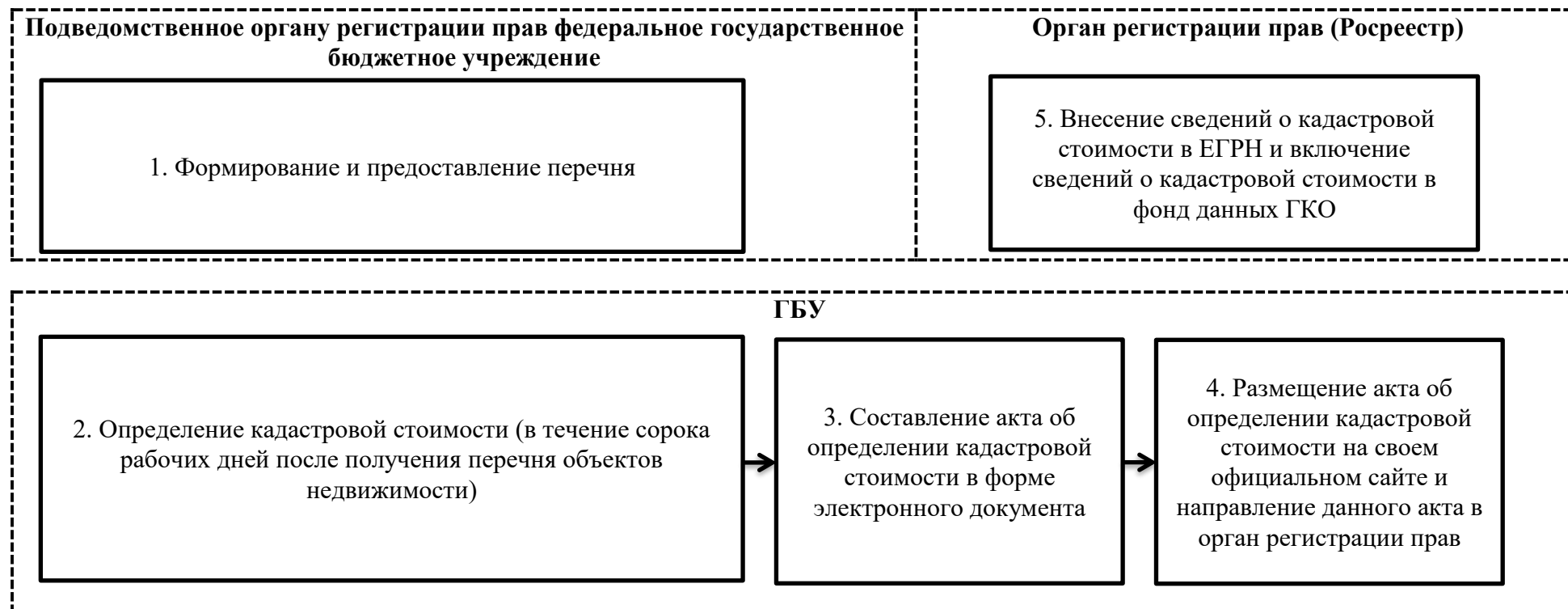


Рисунок В.4 – ГКО. Фаза 2. Деятельность в период между фазами массовой оценки. Стадия №1. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных, ранее учтенных в ЕГРН объектов недвижимости (в период с 1 января года проведения ГКО до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения ГКО) (составлено автором)

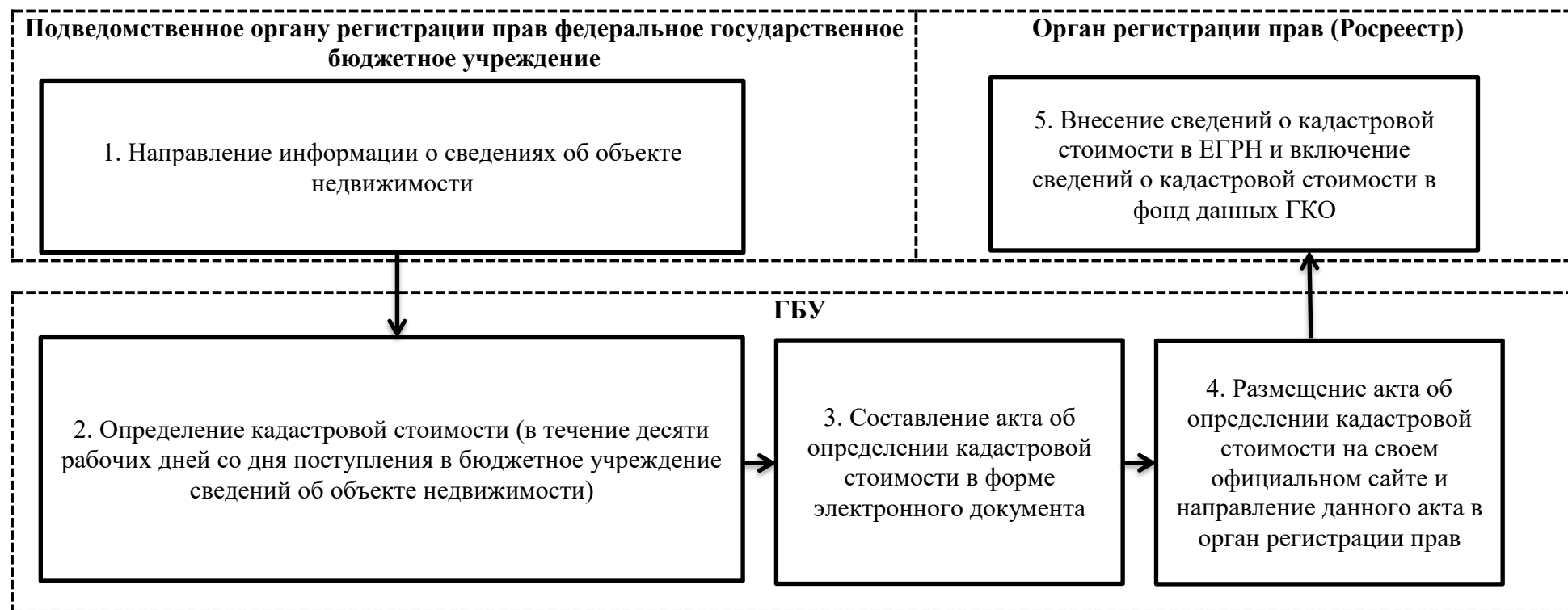


Рисунок В.5 – ГКО. Фаза 2. Деятельность в период между фазами массовой оценки. Стадия №2. Определение кадастровой стоимости на основании внесения сведений об объектах недвижимости в ЕГРН (составлено автором)



Рисунок В.6 – ГКО. Фаза 2. Деятельность в период между фазами массовой оценки. Стадия №3. Предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (составлено автором)



Рисунок В.7 – ГКО. Фаза 2. Деятельность в период между фазами массовой оценки. Стадия №4. Рассмотрение заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (составлено автором)

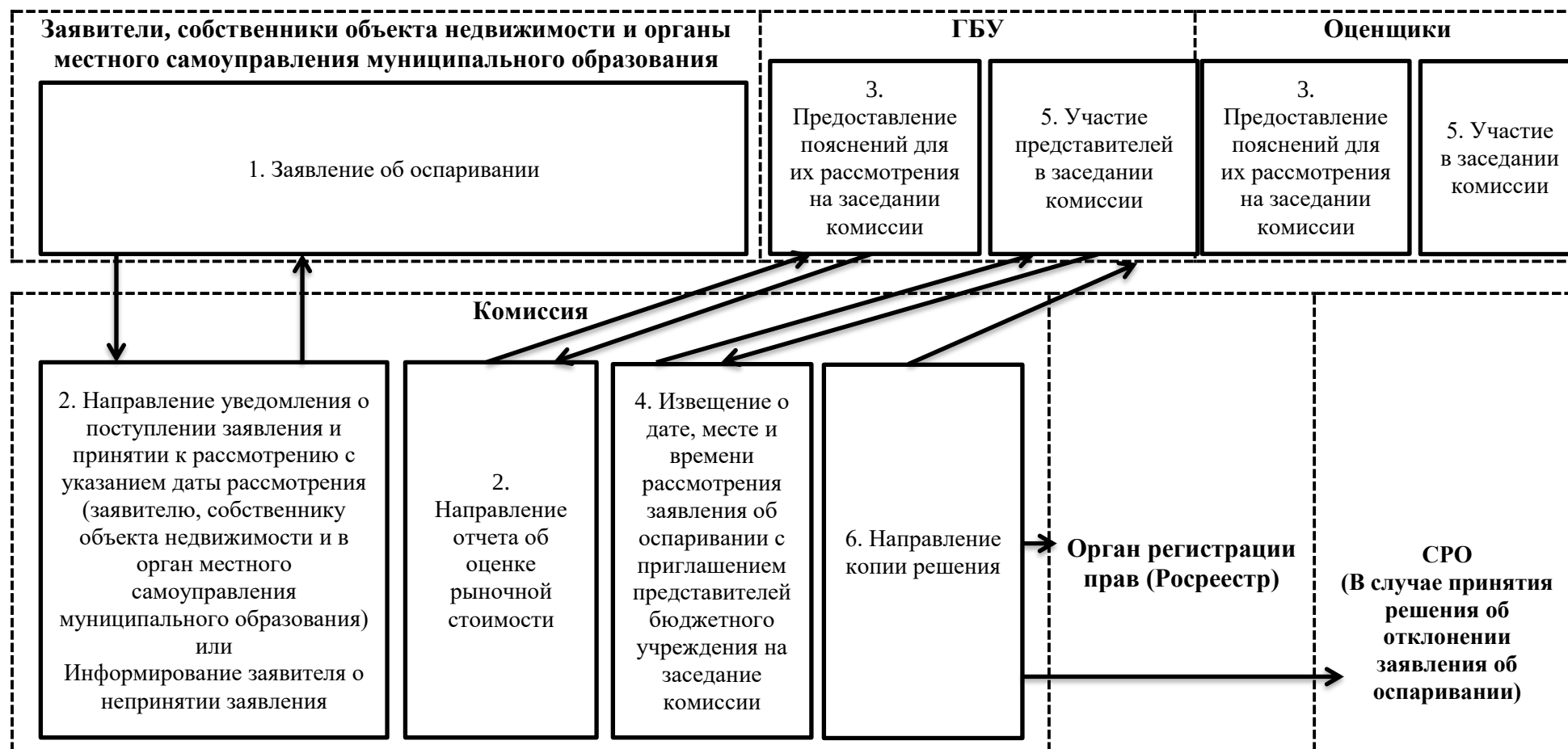


Рисунок В.8 – ГКО. Фаза 2. Деятельность в период между фазами массовой оценки. Стадия №5. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости (составлено автором)

ПРИЛОЖЕНИЕ Г Изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости при определении их экономического устаревания с использованием различных формул

Таблица Г.1 – Изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости при определении их экономического устаревания с использованием различных формул*

Формула**	Экономическое устаревание, %	Кадастровая стоимость, руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
Здание основного корпуса хлебозавода 802,5 кв.м., кадастровый номер 11:13:2001006:397 (адрес: Республика Коми, Усть-Цилемский район, с. Усть-Цильма, ул. Советская, д. 1Б/1)						
I.1	70,00	3 349 964,25	ОТЧЕТ № 1К/08/15 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Коми [387]	меньше	69%	II.3
				меньше	63%	II.6
II.3	4,46	10 668 519,48	Расчеты автора	больше	218%	I.1
				больше	18%	II.6
II.6	19,00	9 044 903,48	Расчеты автора	больше	170%	I.1
				меньше	15%	II.3
Коровник 674,1 кв.м., кадастровый номер 11:20:1001002:3278 (адрес: Республика Коми, г. Ухта, пгт Ярега)						
I.1	0,56	5 967 787,14	ОТЧЕТ № 1К/08/15 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Коми [387]	больше	47%	II.3
				меньше	1%	II.6
II.3	32,49	4 051 614,56	Расчеты автора	меньше	32%	I.1
				меньше	32%	II.6
II.6	0,00	6 001 502,83	Расчеты автора	больше	1%	I.1
				больше	48%	II.3

Продолжение таблицы Г.1

Формула	Экономическое устаревание, %	Кадастровая стоимость, руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
Склад для нефтепродуктов 106,8 кв.м., кадастровый номер 11:18:0605003:429 (адрес: Республика Коми, г. Инта, ул. Геологическая, д. 6)						
I.1	62,10	518 175,44	ОТЧЕТ № 1К/08/15 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Коми [387]	меньше	62%	II.3
				меньше	62%	II.6
II.3	0,00	1 367 360,31	Расчеты автора	больше	164%	I.1
				совпадает	0%	II.6
II.6	0,00	1 367 360,31	Расчеты автора	больше	164%	I.1
				совпадает	0%	II.3
Деревообрабатывающий цех 516,7 кв.м., кадастровый номер 11:12:1702002:1149 (адрес: Республика Коми, г. Печора, ул. Железнодорожная, д. 12в)						
I.1	35,28	2 822 832,24	ОТЧЕТ № 1К/08/15 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Коми [387]	меньше	9%	II.3
				меньше	35%	II.6
II.3	29,04	3 095 060,30	Расчеты автора	больше	10%	I.1
				меньше	29%	II.6
II.6	0,00	4 361 697,15	Расчеты автора	больше	55%	I.1
				больше	41%	II.3
Швейный цех 114,9 кв.м., кадастровый номер 11:05:0106046:238 (адрес: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Куратова)						
I.1	0,00	259 640,53	ОТЧЕТ № 1К/08/15 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Коми [387]	больше	82%	II.3
				совпадает	0%	II.6
II.3	44,95	142 932,11	Расчеты автора	меньше	45%	I.1
				меньше	45%	II.6
II.6	0,00	259 640,53	Расчеты автора	совпадает	0%	I.1
				больше	82%	II.3

Продолжение таблицы Г.1

Формула	Экономическое устаревание, %	Кадастровая стоимость, руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
Молочный завод 387,2 кв.м., кадастровый номер 11:03:2001012:272 (адрес: Республика Коми, Сысольский район, с. Визинга, ул. Заводская, д. 5)						
I.1	31,04	2 569 471,17	ОТЧЕТ № 1К/08/15 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Коми [387]	меньше	28%	II.3
				меньше	3%	II.6
II.3	4,46	3 559 884,70	Расчеты автора	больше	39%	I.1
				больше	35%	II.6
II.6	29,00	2 645 507,78	Расчеты автора	больше	3%	I.1
				меньше	26%	II.3
Мясокомбинат 1484,6 кв.м., кадастровый номер 11:01:9501001:135 (адрес: Республика Коми, Прилузский район, с. Объячево)						
I.1	46,62	22 705 732,40	ОТЧЕТ № 1К/08/15 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Коми [387]	меньше	44%	II.3
				меньше	24%	II.6
II.3	4,46	40 635 896,57	Расчеты автора	больше	79%	I.1
				больше	36%	II.6
II.6	30,00	29 773 003,56	Расчеты автора	больше	31%	I.1
				меньше	27%	II.3
Здание фермы 220,8 кв.м., кадастровый номер 11:10:3101001:168 (адрес: Республика Коми, Княжпогостский район, д. Кони)						
I.1	27,92	878 758,28	ОТЧЕТ № 1К/08/15 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Коми [387]	больше	7%	II.3
				меньше	16%	II.6
II.3	32,49	823 032,06	Расчеты автора	меньше	6%	I.1
				меньше	21%	II.6
II.6	14,00	1 048 448,48	Расчеты автора	больше	19%	I.1
				больше	27%	II.3

Продолжение таблицы Г.1

Формула	Экономическое устаревание, %	Кадастровая стоимость, руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
Птичник 7001,6 кв.м., кадастровый номер 11:04:2202001:115 (адрес: Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Зеленец, Ухтинское шоссе, д. 109						
I.1	18,64	43 021 035,26	ОТЧЕТ № 1К/08/15 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Коми [387]	больше	21%	II.3
				меньше	1%	II.6
II.3	32,49	35 697 484,68	Расчеты автора	меньше	17%	I.1
				меньше	18%	II.6
II.6	18,00	43 359 409,63	Расчеты автора	больше	1%	I.1
				больше	21%	II.3
Швейная фабрика 681,6 кв.м., кадастровый номер 11:19:1001001:166 (адрес: Республика Коми, г. Сосногорск, пгт Нижний Одес, ул. Промысловая, д. 15)						
I.1	53,59	2 235 302,15	ОТЧЕТ № 1К/08/15 об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства, расположенных на территории Республики Коми [387]	меньше	16%	II.3
				меньше	54%	II.6
II.3	44,95	2 651 160,10	Расчеты автора	больше	19%	I.1
				меньше	45%	II.6
II.6	0,00	4 815 912,99	Расчеты автора	больше	115%	I.1
				больше	82%	II.3
Туристическая база 62,7 кв.м., кадастровый номер 44:05:060301:130 (адрес: Костромская область, Кадынский район, д. Хороброво)						
II.1	45	496 308,12	Данные отчета № 1-2016-01 [388]	меньше	4%	II.3
				меньше	18%	II.6
II.3	43	514 355,69	Расчеты автора	больше	4%	II.1
				меньше	15%	II.6
II.6	33	604 593,53	Расчеты автора	больше	22%	II.1
				больше	18%	II.3
Турбаза, стадион 184 кв.м., кадастровый номер 44:05:120101:195 (адрес: Костромская область, Кадынский район, пгт Кадый, ул. Крупской)						
II.1	43	1 671 428,40	Данные отчета № 1-2016-01 [388]	совпадает	0%	II.3
				меньше	15%	II.6

Продолжение таблицы Г.1

Формула	Экономическое устаревание, %	Кадастровая стоимость, руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
П.3	43	1 671 428,40	Расчеты автора	совпадает	0%	П.1
				меньше	15%	П.6
П.6	33	1 964 661,84	Расчеты автора	больше	18%	П.1
				больше	18%	П.3
Санаторий Трифоныч 168,9 кв.м., кадастровый номер 44:07:000000:1031 (адрес: Костромская область, Костромской район, г. Кострома)						
П.1	0	2 533 231,45	Данные отчета № 1-2016-01 [388]	больше	89%	П.3
				совпадает	0%	П.6
П.3	47	1 342 613,12	Расчеты автора	меньше	47%	П.1
				меньше	47%	П.6
П.6	0	2 533 231,45	Расчеты автора	совпадает	0%	П.1
				больше	89%	П.3
Турбаза "Сосновый бор" 42,3 кв.м., кадастровый номер 44:07:012001:77 (адрес: Костромская область, Костромской район, д. Воронино, ул. Сосновый Бор)						
П.1	45	397 205,04	Данные отчета № 1-2016-01 [388]	меньше	4%	П.3
				меньше	33%	П.6
П.3	43	411 649,22	Расчеты автора	больше	4%	П.1
				меньше	30%	П.6
П.6	18	592 197,04	Расчеты автора	больше	49%	П.1
				больше	44%	П.3
База отдыха 210,3 кв.м., кадастровый номер 44:08:051901:230 (адрес: Костромская область, Красносельский район, д. Серково, д. 58а)						
П.1	45	1 256 799,07	Данные отчета № 1-2016-01 [388]	меньше	4%	П.3
				меньше	27%	П.6
П.3	43	1 302 499,36	Расчеты автора	больше	4%	П.1
				меньше	24%	П.6
П.6	25	1 713 816,72	Расчеты автора	больше	36%	П.1
				больше	32%	П.3
Санаторий 381 кв.м., кадастровый номер 44:13:140316:133 (адрес: Костромская область, Нерехтский район, г. Нерехта, ул. Ярославская, д. 16)						
П.1	10	2 245 415,88	Данные отчета № 1-2016-01 [388]	больше	70%	П.3
				больше	27%	П.6
П.3	47	1 322 298,60	Расчеты автора	меньше	41%	П.1
				меньше	25%	П.6

Продолжение таблицы Г.1

Формула	Экономическое устаревание, %	Кадастровая стоимость, руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
П.6	29	1 771 383,30	Расчеты автора	меньше	21%	П.1
				больше	34%	П.3
Санаторий 118,7 кв.м., кадастровый номер 44:20:120401:57 (адрес: Костромская область, Солигаличский район, г. Солигалич, ул. Валовая, д. 7)						
П.1	30	512 487,25	Данные отчета № 1-2016-01 [388]	больше	32%	П.3
				меньше	10%	П.6
П.3	47	388 025,55	Расчеты автора	меньше	24%	П.1
				меньше	32%	П.6
П.6	22	571 056,20	Расчеты автора	больше	11%	П.1
				больше	47%	П.3
Дом отдыха 79,6 кв.м., кадастровый номер 44:21:000000:343 (адрес: Костромская область, Судиславский район, пгт Судиславль, дом отдыха, дом 1)						
П.1	43	279 847,33	Данные отчета № 1-2016-01 [388]	совпадает	0%	П.3
				меньше	33%	П.6
П.3	43	279 847,33	Расчеты автора	совпадает	0%	П.1
				меньше	33%	П.6
П.6	15	417 316,53	Расчеты автора	больше	49%	П.1
				больше	49%	П.3
Лечебный санаторий 804,4 кв.м., кадастровый номер 44:27:040106:46 (адрес: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Ленина, д. 8)						
П.1	0	8 748 590,05	Данные отчета № 1-2016-01 [388]	больше	89%	П.3
				совпадает	0%	П.6
П.3	47	4 636 754,66	Расчеты автора	меньше	47%	П.1
				меньше	47%	П.6
П.6	0	8 748 590,05	Расчеты автора	совпадает	0%	П.1
				больше	89%	П.3
Санаторий-профилакторий 843,2 кв.м., кадастровый номер 44:28:030255:35 (адрес: Костромская область, Мантуровский район, г. Мантурово, ул. Котлова)						
П.1	19	7 949 023,47	Данные отчета № 1-2016-01 [388]	больше	53%	П.3
				больше	33%	П.6
П.3	47	5 201 211,74	Расчеты автора	меньше	35%	П.1
				меньше	13%	П.6
П.6	39	5 986 298,40	Расчеты автора	меньше	25%	П.1
				больше	15%	П.3

Продолжение таблицы Г.1

Формула	Экономическое устаревание, %	Кадастровая стоимость, руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
Здание киоска 10 кв.м., кадастровый номер 31:18:0501004:84 (адрес: Белгородская область, Шебекинский район, г. Шебекино, территория мелзавода)						
II.1	10	148 857,20	ОТЧЕТ № 31-ГКО-ОКС-2015 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области по состоянию на 05.07.2015 г. [389]	меньше	10%	II.2
				больше	55%	II.3
				больше	20%	II.6
II.2	0	165 396,90	Значение экономического устаревания взято из отчета №01-ГКООН-31-2012 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Белгородской области [390], расчет кадастровой стоимости выполнен автором	больше	11%	II.1
				больше	72%	II.3
				больше	33%	II.6
II.3	42	95 930,20	Расчеты автора	меньше	36%	II.1
				меньше	42%	II.2
				меньше	23%	II.6
II.6	25	124 047,70	Расчеты автора	меньше	17%	II.1
				меньше	25%	II.2
				больше	29%	II.3
Магазин 1469 кв.м., кадастровый номер 31:16:0110019:113 (адрес: Белгородская область, г. Белгород, ул. Мирная, д. 10)						
II.1	0	50 997 187,02	ОТЧЕТ № 31-ГКО-ОКС-2015 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области по состоянию на 05.07.2015 г. [389]	совпадает	0%	II.2
				больше	72%	II.3
				совпадает	0%	II.6

Продолжение таблицы Г.1

Формула	Экономическое устаревание, %	Кадастровая стоимость, руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
II.2	0	50 997 187,02	Значение экономического устаревания взято из отчета №01-ГКООН-31-2012 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Белгородской области [390], расчет кадастровой стоимости выполнен автором	совпадает	0%	II.1
				больше	72%	II.3
				совпадает	0%	II.6
II.3	42	29 578 373,76	Расчеты автора	меньше	42%	II.1
				меньше	42%	II.2
				меньше	42%	II.6
II.6	0	50 997 187,02	Расчеты автора	совпадает	0%	II.1
				совпадает	0%	II.2
				больше	72%	II.3
Торговый дом "Бали" 756,5 кв.м., кадастровый номер 31:04:0101003:486 (адрес: Белгородская область, г. Губкин, ул. Комсомольская, д. 25)						
II.1	6	21 046 677,28	ОТЧЕТ № 31-ГКО-ОКС-2015 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области по состоянию на 05.07.2015 г. [389]	меньше	6%	II.2
				больше	62%	II.3
				меньше	1%	II.6
II.2	0	22 390 085,11	Значение экономического устаревания взято из отчета №01-ГКООН-31-2012 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Белгородской области [390], расчет кадастровой стоимости выполнен автором	больше	6%	II.1
				больше	72%	II.3
				больше	5%	II.6

Продолжение таблицы Г.1

Формула	Экономическое устаревание, %	Кадастровая стоимость, руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
П.3	42	12 986 245,43	Расчеты автора	меньше	38%	П.1
				меньше	42%	П.2
				меньше	39%	П.6
П.6	5	21 270 578,59	Расчеты автора	больше	1%	П.1
				меньше	5%	П.2
				больше	64%	П.3
Торговый ларек 7,8 кв.м., кадастровый номер 31:20:0801001:207 (адрес: Белгородская область, Волоконовский район, п. Пятницкое, ул. Мира)						
П.1	21	110 136,78	ОТЧЕТ № 31-ГКО-ОКС-2015 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области по состоянию на 05.07.2015 г. [389]	меньше	12%	П.2
				больше	36%	П.3
				больше	5%	П.6
П.2	10	125 472,20	Значение экономического устаревания взято из отчета №01-ГКООН-31-2012 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Белгородской области [390], расчет кадастровой стоимости выполнен автором	больше	14%	П.1
				больше	55%	П.3
				больше	20%	П.6
П.3	42	80 859,87	Расчеты автора	меньше	27%	П.1
				меньше	36%	П.2
				меньше	23%	П.6
П.6	25	104 560,17	Расчеты автора	меньше	5%	П.1
				меньше	17%	П.2
				больше	29%	П.3

Продолжение таблицы Г.1

Формула	Экономическое устаревание, %	Кадастровая стоимость, руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
Магазин 25,3 кв.м., кадастровый номер 31:08:1701001:3652 (адрес: Белгородская область, Чернянский район, п. Чернянка, ул. Пионерская, д. 33)						
II.1	15	622 645,65	ОТЧЕТ № 31-ГКО-ОКС-2015 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области по состоянию на 05.07.2015 г. [389]	больше	6%	II.2
				больше	47%	II.3
				больше	15%	II.6
II.2	20	586 019,35	Значение экономического устаревания взято из отчета №01-ГКООН-31-2012 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Белгородской области [390], расчет кадастровой стоимости выполнен автором	меньше	6%	II.1
				больше	38%	II.3
				больше	8%	II.6
II.3	42	424 863,91	Расчеты автора	меньше	32%	II.1
				меньше	28%	II.2
				меньше	22%	II.6
II.6	26	542 067,93	Расчеты автора	меньше	13%	II.1
				меньше	7%	II.2
				больше	28%	II.3
Здание магазина 21,6 кв.м., кадастровый номер 31:25:0101001:251 (адрес: Белгородская область, Вейделевский район, п. Вейделевка, ул. Центральная)						
II.1	19	376 517,59	ОТЧЕТ № 31-ГКО-ОКС-2015 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области по состоянию на 05.07.2015 г. [389]	меньше	5%	II.2
				больше	40%	II.3
				больше	17%	II.6

Продолжение таблицы Г.1

Формула	Экономическое устаревание, %	Кадастровая стоимость, руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
II.2	15	395 110,87	Значение экономического устаревания взято из отчета №01-ГКООН-31-2012 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Белгородской области [390], расчет кадастровой стоимости выполнен автором	больше	5%	II.1
				больше	47%	II.3
				больше	23%	II.6
II.3	42	269 605,15	Расчеты автора	меньше	28%	II.1
				меньше	32%	II.2
				меньше	16%	II.6
II.6	31	320 737,10	Расчеты автора	меньше	15%	II.1
				меньше	19%	II.2
				больше	19%	II.3
Торговый павильон 20,7 кв.м., кадастровый номер 31:24:0905001:1830 (адрес: Белгородская область, Ровеньский район, п. Ровеньки, ул. Мира)						
II.1	17	497 450,60	ОТЧЕТ № 31-ГКО-ОКС-2015 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области по состоянию на 05.07.2015 г. [389]	больше	11%	II.2
				больше	43%	II.3
				больше	24%	II.6
II.2	25	449 503,40	Значение экономического устаревания взято из отчета №01-ГКООН-31-2012 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Белгородской области [390], расчет кадастровой стоимости выполнен автором	меньше	10%	II.1
				больше	29%	II.3
				больше	12%	II.6

Продолжение таблицы Г.1

Формула	Экономическое устаревание, %	Кадастровая стоимость, руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
П.3	42	347 615,93	Расчеты автора	меньше	30%	П.1
				меньше	23%	П.2
				меньше	13%	П.6
П.6	33	401 556,40	Расчеты автора	меньше	19%	П.1
				меньше	11%	П.2
				больше	16%	П.3
Магазин 19,7 кв.м. кадастровый номер 31:14:0604063:31 (адрес: Белгородская область, Борисовский район, п. Борисовка, ул. Республиканская, д. 138)						
П.1	15	186 390,96	ОТЧЕТ № 31-ГКО-ОКС-2015 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области по состоянию на 05.07.2015 г. [389]	больше	6%	П.2
				больше	47%	П.3
				больше	5%	П.6
П.2	20	175 426,73	Значение экономического устаревания взято из отчета №01-ГКООН-31-2012 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Белгородской области [390], расчет кадастровой стоимости выполнен автором	меньше	6%	П.1
				больше	38%	П.3
				меньше	1%	П.6
П.3	42	127 184,38	Расчеты автора	меньше	32%	П.1
				меньше	27%	П.2
				меньше	28%	П.6
П.6	19	177 619,53	Расчеты автора	меньше	5%	П.1
				больше	1%	П.2
				больше	40%	П.3

Продолжение таблицы Г.1

Формула	Экономическое устаревание, %	Кадастровая стоимость, руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
Магазин 146,5 кв.м., кадастровый номер 31:27:0202006:31 (адрес: Белгородская область, Валуйский район, г. Валуйки, ул. Красноармейская, д. 5/1)						
II.1	11	1 997 035,26	ОТЧЕТ № 31-ГКО-ОКС-2015 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области по состоянию на 05.07.2015 г. [389]	меньше	11%	II.2
				больше	53%	II.3
				больше	17%	II.6
II.2	0	2 243 859,93	Значение экономического устаревания взято из отчета №01-ГКООН-31-2012 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Белгородской области [390], расчет кадастровой стоимости выполнен автором	больше	12%	II.1
				больше	72%	II.3
				больше	32%	II.6
II.3	42	1 301 438,61	Расчеты автора	меньше	35%	II.1
				меньше	42%	II.2
				меньше	24%	II.6
II.6	24	1 705 333,25	Расчеты автора	меньше	15%	II.1
				меньше	24%	II.2
				больше	31%	II.3
Магазин "Лада" 704,1 кв.м., кадастровый номер 31:06:0240002:132 (адрес: Белгородская область, г. Старый Оскол, мкр. Королева, д. 7А)						
II.1	2	17 303 982,72	ОТЧЕТ № 31-ГКО-ОКС-2015 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области по состоянию на 05.07.2015 г. [389]	меньше	2%	II.2
				больше	69%	II.3
				больше	2%	II.6

Окончание таблицы Г.1

Формула	Экономическое устаревание, %	Кадастровая стоимость, руб.	Источник информации	Комментарии		
				Больше или меньше	На сколько процентов	По сравнению с формулой
П.2	0	17 657 124,08	Значение экономического устаревания взято из отчета №01-ГКООН-31-2012 об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Белгородской области [390], расчет кадастровой стоимости выполнен автором	больше	2%	П.1
				больше	72%	П.3
				больше	4%	П.6
П.3	42	10 241 134,50	Расчеты автора	меньше	41%	П.1
				меньше	42%	П.2
				меньше	40%	П.6
П.6	4	16 950 841,37	Расчеты автора	меньше	2%	П.1
				меньше	4%	П.2
				больше	66%	П.3

*Составлено автором

**Нумерация формул приведена согласно [266]

ПРИЛОЖЕНИЕ Д Примеры расчета коэффициента учета изменения кадастровой стоимости земельных участков после оспаривания

Таблица Д.1 – Пример расчета коэффициента учета изменения кадастровой стоимости земельных участков после оспаривания (Кизм) (кадастровый квартал: 52:18:0010525)*

Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	УПКС ЗУ, руб./кв.м.	КС ЗУ, руб.	УПКС ЗУ, руб./кв.м. (с учетом оспаривания)	КС ЗУ, руб. (с учетом оспаривания)	УПКС ЗУ (оспар.) / УПКС ЗУ (Коспар.)
52:18:0010525:10	1 655	2 193,63	3 629 602,13	2 193,63	3 629 602,13	
52:18:0010525:12	4 390	2 151,58	9 445 436,20	1 082,92	4 754 000,00	0,50
52:18:0010525:16	19 000	1 755,62	33 356 780,00	820,00	15 580 000,00	0,47
52:18:0010525:20	4 000	2 112,89	8 451 560,00	2 112,89	8 451 560,00	
52:18:0010525:2358	9 520	2 102,03	20 011 325,60	2 102,03	20 011 325,60	
52:18:0010525:2359	9 000	2 106,44	18 957 960,00	2 106,44	18 957 960,00	
52:18:0010525:34	1 805	2 041,50	3 684 907,50	2 041,50	3 684 907,50	
52:18:0010525:35	1 715	2 054,61	3 523 656,15	2 054,61	3 523 656,15	
52:18:0010525:4	4 500	2 038,99	9 175 455,00	2 038,99	9 175 455,00	
52:18:0010525:40	9 972	2 110,55	21 046 404,60	924,59	9 220 000,00	0,44
52:18:0010525:43	5 335	2 083,78	11 116 966,30	2 083,78	11 116 966,30	
52:18:0010525:44	4 890	2 181,54	10 667 730,60	1 404,91	6 870 000,00	0,64
52:18:0010525:45	2 803	2 197,34	6 159 144,02	1 077,42	3 020 000,00	0,49
52:18:0010525:46	1 000	2 101,30	2 101 300,00	2 101,30	2 101 300,00	
52:18:0010525:47	989	2 224,72	2 200 248,08	2 224,72	2 200 248,08	
52:18:0010525:52	19 504	1 771,05	34 542 559,20	750,00	14 628 000,00	0,42
52:18:0010525:58	5 000	2 141,24	10 706 200,00	923,00	4 615 000,00	0,43
52:18:0010525:60	21 805	1 819,95	39 684 009,75	872,00	19 014 000,00	0,48
52:18:0010525:61	3 404	2 180,59	7 422 728,36	932,14	3 173 000,00	0,43
52:18:0010525:62	9 092	2 152,39	19 569 529,88	852,95	7 755 000,00	0,40
52:18:0010525:66	6 163	2 220,21	13 683 154,23	2 220,21	13 683 154,23	
52:18:0010525:67	14 039	1 804,49	25 333 235,11	977,99	13 730 000,00	0,54
52:18:0010525:68	1 942	2 159,93	4 194 584,06	1 156,02	2 245 000,00	0,54
52:18:0010525:69	4 276	2 122,74	9 076 836,24	2 122,74	9 076 836,24	
52:18:0010525:70	5 400	2 154,55	11 634 570,00	2 154,55	11 634 570,00	
52:18:0010525:71	5 000	2 133,84	10 669 200,00	2 133,84	10 669 200,00	
Среднее значение коэффициента соотношения УПКС ЗУ (оспар.) / УПКС ЗУ (Ксред.оспар)						0,48
Средневзвешенное по площади значение УПКС ЗУ для кадастрового квартала (КК), руб./кв.м. (по 9 ВРИ)		1 986,65		1 319,65		
Среднее значение УПКС для КК (с учетом оспаривания) / Среднее значение УПКС для КК (утвержденное в 2014 г.) (1 319,65 / 1 986,65) (Купкс)						0,66
Среднее значение между Ксред.оспар и Купкс ((0,48+0,66) / 2) (Коэффициент учета изменения КС после оспаривания (Кизм))						0,57

*Составлено автором

Таблица Д.2 – Пример расчета коэффициента учета изменения кадастровой стоимости земельных участков после оспаривания (Кизм) (кадастровый квартал: 52:18:0010526)*

Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	УПКС ЗУ, руб./ кв.м.	КС ЗУ, руб.	УПКС ЗУ, руб./ кв.м. (с учетом оспаривания)	КС ЗУ, руб. (с учетом оспаривания)	УПКС ЗУ (оспар.) / УПКС ЗУ (Коспар.)
52:18:0010526:11	1 388	2 208,14	3 064 898,32	2 208,14	3 064 898,32	
52:18:0010526:12	6 419	2 209,76	14 184 449,44	2 209,76	14 184 449,44	
52:18:0010526:14	5 720	2 218,29	12 688 618,80	788,99	4 513 000,00	0,36
52:18:0010526:7	17 900	1 855,52	33 213 808,00	1 855,52	33 213 808,00	
52:18:0010526:84	7 355	2 202,18	16 197 033,90	771,99	5 678 000,00	0,35
52:18:0010526:85	8 925	2 205,84	19 687 122,00	760,00	6 783 000,00	0,34
52:18:0010526:86	4 069	2 216,67	9 019 630,23	2 216,67	9 019 630,23	
Среднее значение коэффициента соотношения УПКС ЗУ (оспар.) / УПКС ЗУ (Ксред.оспар)						0,35
Средневзвешенное по площади значение УПКС ЗУ для кадастрового квартала (КК), руб./кв.м. (по 9 ВРИ)		2 086,98		1 476,68		
Среднее значение УПКС для КК (с учетом оспаривания) / Среднее значение УПКС для КК (утвержденное в 2014 г.) (1 476,68 / 2 086,98) (Купкс)						0,71
Среднее значение между Ксред.оспар и Купкс ((0,35+0,71) / 2) (Коэффициент учета изменения КС после оспаривания (Кизм))						0,53

**Составлено автором*

Таблица Д.3 – Пример расчета коэффициента учета изменения кадастровой стоимости земельных участков после оспаривания (Кизм) (кадастровый квартал: 52:18:0020009)*

Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	УПКС ЗУ, руб./ кв.м.	КС ЗУ, руб.	УПКС ЗУ, руб./ кв.м. (с учетом оспаривания)	КС ЗУ, руб. (с учетом оспаривания)	УПКС ЗУ (оспар.) / УПКС ЗУ (Коспар.)
52:18:0020009:10	173	9 427,48	1 630 954,04	9 427,48	1 630 954,04	
52:18:0020009:12	2 905	9 543,92	27 728 237,09	9 543,92	27 728 237,09	
52:18:0020009:13	3 198	9 713,76	31 064 604,48	1 047,22	3 349 000,00	0,11
52:18:0020009:18	2 319	8 959,58	20 777 266,02	3 072,88	7 126 000,00	0,34
52:18:0020009:44	3 084	10 069,23	31 053 505,32	4 404,02	13 582 000,00	0,44
52:18:0020009:45	1 704	10 453,77	17 813 224,08	10 453,77	17 813 224,08	
52:18:0020009:9	1 846	9 242,92	17 062 430,32	9 242,92	17 062 430,32	
Среднее значение коэффициента соотношения УПКС ЗУ (оспар.) / УПКС ЗУ (Ксред.оспар)						0,30
Средневзвешенное по площади значение УПКС ЗУ для кадастрового квартала (КК), руб./кв.м. (по 5 ВРИ)		9 660,98		5 797,49		
Среднее значение УПКС для КК (с учетом оспаривания) / Среднее значение УПКС для КК (утвержденное в 2014 г.) (5 797,49 / 9 660,98) (Купкс)						0,60
Среднее значение между Ксред.оспар и Купкс ((0,30+0,60) / 2) (Коэффициент учета изменения КС после оспаривания (Кизм))						0,45

**Составлено автором*

ПРИЛОЖЕНИИ Е Отчеты, по которым было проанализировано применение метода затрат на межевание и оформление прав при проведении работ по государственной кадастровой оценке

Таблица Е.1 – Отчеты, по которым было проанализировано применение метода затрат на межевание и оформление прав при проведении работ по государственной кадастровой оценке на территории РФ в 2018-2019 гг.*

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Дата составления	Источник информации (ссылка на отчет)
Астраханская область	ООТ	18.09.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZJRT8IwFIV_Cw97dPfWEbb4NhZdAKNDRVhfTMFalnRr03Uu-_d28gTliE1fbu937jm5KVDYAK3YdyGYLVTfPktzOvlll-N7kozJll1NJxjPsvn0fZYgYgjrE2BJQgfECxKQFPGZAP2f_gzo9XjhxOj09MTiOEFyewXol14zmQMVUm0P-4irbRAJoIZ_ccON3xj3vLdW13ceeti2rS-UEpL7pvHwL8Ve1RY2RyDkbg_hxT1ECK99zJ2qrFFScgO5LGr7wrUytu5bJavrQ_noGg-FtNwUlfB3zHKhTPfWaQ75DRliDWfSDpAZEz2mmeBPTbntUwzOY1rL7lBCbk3Dh82F-3OJ-nTmAYIuVxssnId2QiDMvq98Wj0A9FXyRE!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5941&showRep=true
Белгородская область	CX	19.10.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZJRT8IwFIV_Cw97dPfWEbb4NhZdAKNDRVhfTMFalnRr03Uu-_d28gTliE1fbu937jm5KVDYAK3YdyGYLVTfPktzOvlll-N7kozJll1NJxjPsvn0fZYgYgjrE2BJQgfECxKQFPGZAP2f_gzo9XjhxOj09MTiOEFyewXol14zmQMVUm0P-4irbRAJoIZ_ccON3xj3vLdW13ceeti2rS-UEpL7pvHwL8Ve1RY2RyDkbg_hxT1ECK99zJ2qrFFScgO5LGr7wrUytu5bJavrQ_noGg-FtNwUlfB3zHKhTPfWaQ75DRliDWfSDpAZEz2mmeBPTbntUwzOY1rL7lBCbk3Dh82F-3OJ-nTmAQFdrjZYZOU6shEGZfR749HoB0bx1PY!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=6241&showRep=true

Продолжение таблицы Е.1

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Дата составления	Источник информации (ссылка на отчет)
Волгоградская область	ВФ	17.09.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/lZJRT8IwFIV_Cw97dPfWLWzxbSy6AEZBRVhfTMFalnRr03Uu-_d28gTliE1fbu937jm5KVDYAK3YdyGYLVTfPktzOv7IluE9SUMyz1aTMSbTxWzyPk0RMYL1CbAkkQOSQOIhvhMgP5Pfwb0erxwEnR6emJxnCC9vQL0Ea-ZzIAKqbaHfSTVNogFUMO_uOHGb4x73lur6zsPPWzb1hdKCcl903j4l2KvagubIxByt4fo4h5ihNc-5k5V1igpuYFcFrV94VoZW_etkX1oXx0jYdCWm6KSvg7ZrIQpnvrNlf8hgyxhjNpB8gFEz2mmeBPTbntUwzOY1rL7IBCbk3Dh82F-3Op-nTmQQi6XG2wWJTr2MYYPHVtUajHw_BXTs!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5481&showRep=true
Иркутская область	ПРОМ	19.09.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/lZJRT8IwFIV_Cw97dPFWeb4NhZdAKNDRVhfTMFalnRr03Uu-_d28gTliE1fbu937jm5KVDYAK3YdyGYLVTfPktzOvlll-N7kozJll1NJxjPsvn0fZYgYgjrE2BJQgfECxKQFPGZAP2f_gzo9XjhxOj09MTiOEFyewXol14zmQMVUm0P-4irbRAJoIZ_ccON3xj3vLdW13ceeti2rS-UEpL7pvHwL8Ve1RY2RyDkbg_hxT1ECK99zJ2qrFFScgO5LGr7wrUytu5bJavrQ_noGg-FtNwUlfB3zHKHtPpfWaQ75DRliDWfSDpAZEz2mmeBPTbntUwzOY1rL7IBCbk3Dh82F-3OJ-nTmQQS6XG2wyMp1ZCMMYuj3xqPRD2164EQ!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5661&showRep=true
Калининградская область	ПРОМ	24.10.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/lZJRT8IwFIV_Cw97dPFWETZ9G4sugNGhIqwvpmAtS7q16TqX_Xs7eQJlxKYvt_c795zcFChsgFbsqxDMFqpi0tU5nbyny_EdScZkka6mE4xn2Xz6NksQMYT1CbAkoQPibQIlivhEgP5P_wvo9XjmxOj09MTiOEFyfQHol14ymQMVUm0P-4irbRAJoIZ_csON3xj3vLdW17ceeti2rS-UEpL7pvHwL8Ve1RY2RyDkbg_h2T1ECC99zJ2qrFFScgO5LGr7zLUytu5bJavrQ_ngGveFtNwUlfB3zHKHtPpfaaQ75FRliDWfSDpAZEz2mmeCPTbntUwzOY1rL7IBCbk3Dh82F-3OJ-nDmwQ3ocrXBlivXkY0wKKOfG49G3_rc_aM!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5261&showRep=true

Продолжение таблицы Е.1

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Дата составления	Источник информации (ссылка на отчет)
Калужская область	НП	06.08.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZLBTsMwEES_pR8Au6ZR02saQVSKIAUKtS9oKZZlyY4txwXl77HpiaKmwvJltG925rAgYAuio0-tKGrXkUmai9lbsy6uWV2wVbNZzLBatreLl2WNiCW8HgFrViagWrEpxAfGIj_-f8A2Y8nXoXJL44ifjeor84AueK5EJ5KlidLzhGe8o6d62JwxsgA3Og-PkrvQuzzyFLfH-RdGtxoE2XQnbcUZTKheF58BL4BRtjgyQTR8iWVMY8KXm_t--5xeg-8t4MBwk8hr0cD1fpIGr3kclLBG83W9SttfPpz_-qJpNvU8oV1g!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5441&showRep=true
Карачаево-Черкесская Республика	ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС	13.11.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZLdSsMwFMefZQ-gOXFjnZddcWVOtFOnS25G7EIIS0Ffr2Jk4QN7bWkJvD-f0_AkEUbRE17FMKFqQ1TMWZ0OmuXE_ucDHBq3Izn0K-rO7nb8sCADL0fgSscRaBfIXHuAR4woj-T38CJD2cOTIEPT2K-NuguOkBUsw-EBJLZmdLzgC9JI_amuCtUtwjomQTnrmzPjRppVnTHMaHuHfIBiXRlzXLHBhfffaOY7IFb7Ees5UGEQ6b2u-bz0fAptWf6TGp0zFxlcbE_zxB7roxJxT3WFEJPIW98cOe7elf7Gw-0jCLXJ6swVZaT0b_958NPoCm8maoQ!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5921&showRep=true
Кировская область	ООТ	16.08.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZJRT8IwFIV_Cw97dPfWLWzxbSy6AEZBRVhfTMFalnRr03Uu-_d28gTIIE1fbu937jm5KVDYAK3YdyGYLVTFpKtzOv7IluE9SUMyz1aTMSbTxWzyPk0RMYL1CbAkkQOSOQIIhvhMgP5PfwB0erxwEnR6emJxnCC9vQL0Ea-ZzIAKqbaHfSTVNOgFUMO_uOHGb4x73lur6zsPPWzb1hdKCcl903j4l2KvagubIxByt4fo4h5ihNc-5k5V1igpuYFcFrV94VoZW_etktX1oXx0jYdCWm6KSvg7ZrlQpnvrNlf8hgyxhjNpB8gFEz2mmeBPTbntUwzOY1rL7IBCbk3Dh82F-3Op-nTmYQC6XG2wWJTr2MYIYPHvTUajH6_8SzE!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=6101&showRep=true
Краснодарский край	ВФ, ЛФ	31.07.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZJRT8IwFIV_Cw88unvLCCy-jUUXwCioCOuL6bCWJd3adJ1k_97WPYeyYtOX2_ude05uChR2QCv2VQhmC1Ux6eqMTt7T9fiOJGOyTDezCcbz1WL2Nk8QcQrbM2BNpg6llyQkKeITafo__S_A6_HCidHp6ZnFaYJkdAXwEa-ZLIAKqfJuH3GVh5EAavgnN9wEjXHPB2t1fTvEIR6Px0AoJSQPTDPEvxQHVVvYnYCCQuT1ML-4hQnjxMfeqskZJyQ1ksqjtM9fK2Nq3SlbXXfngGveFtNwUIQj2zHKHTPvaag7ZDeljDWfS9pArJjymmeCPTZn7FL3zmNay7UrIrGl4v7lwfy5RH858FIuNzssVuU2shGGZfRz48HgG2ihEo0!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=7401&showRep=true

Продолжение таблицы Е.1

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Дата составления	Источник информации (ссылка на отчет)
Курская область	ЛФ, СХ	07.09.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZJRT8IwFIV_Cw97dPdWFrB4NhZdAKNDRVhfTle1LOnWpusk_Hs79wTliE1fbu937jm5KVDYAK3ZdymYLVXNpKtzOvlll8E9SQKySFfT CcazbD59nyWIGML6BFiS0AHxgoxJivhMgP5PfwZ0erxwYnR6emJxnCC5vQJ0Ea-ZzIEKqYp-H3FdjCMB1PAvbrjxW-Oed9bq5s5DD_f7vS-UEpL7pvXwL8VONRY2RyDkbg_hxT1ECK9dzK2qrVFSgO5LBv7wrUytulaFWuavnx0jYdSWm7KWvhhZrlQ5vB20BzyGzLEGs6kHSAzJjpMM8Gf2qroUgZOY1rLQ19Cbk3Lh82F-3OJ-nTmwQR0tdpgmVXryEY4rqLfG49GP-bMwvw!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5202&showRep=true
Москва	НП, ОКС	19.11.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZJRT8IwFIV_Cw97dPdWCft8G4sugNGHlqwvpsNalnRr03Uu-_d28gTliE1fbu937jm5KVDYAq3YdyGYLVTFpKszOv1IVpN7Ek_IMlnPphjN08XsfR4jYgCbE2BFAgdESzImCelzAfo__RnQ6_HCidDp6YnFcYL49grQR7xmsgAqpMoP-4iqfBwKoIZ_ccON3xj3vLdW13ceeti2rS-UEpL7pvHwL8Ve1Ra2RyBkbg_BxT2ECK99zJ2qrFFScgOZLGr7wrUytu5bJavrQ_noGg-FtNwUlfB3zHKhTPfWaQ7ZDRliDWfSDpApEz2mmeBPTZn3KQbnMa1ldyghs6bhw-bC_blyfTrzIABdrrdYpOUmtCGOy_D3RqPRD7JHS6g!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=7421&showRep=true
Московская область	ВФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ, ОКС	16.11.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZJRT8IwFIV_Cw97dPfwIVt8G4sugFFQka0vpsNalnRr03US_r2dewJlxKYvt_c795zcFChkQGv2VQpmS1Uz6eqcTt7T1fiOJOySNfTCcaz5Xz6NksQMYTNCbAioQPiBQlIivhEgP5P_wvo9HjmxOj09MTiOEFyfQHoIl4ymQMVUhX9PuK6CCIB1PBPbrjxW-Oed9bq5tZDD_f7vS-UEpL7pvXwL8VONRayIxByt4fw7B4ihJcu5lbV1igpuYFclo195loZ23StijVNXz64xn0pLTdlLfwts1woc3g9aA75FRliDWfSDpBLJjpMM8Ef26roUgZOY1rLQ19Cbk3Lh82F-3OJ-nDmNwi6WmdYLqtNZCMMqujnxqPRNxYKkK0!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=6842&showRep=true

Продолжение таблицы Е.1

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Дата составления	Источник информации (ссылка на отчет)
Мурманская область	ООТ	28.08.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/IJRT8IwFIV_Cw97dPFWIVt8G4sugFFQka0vpsNalnRr03US_r2dewJlxKYvt_c795zcFChkQGv2VQpmS1Uz6eqcTt7T1fiOJGOySNfTCcaz5Xz6NksQMYTNCbAioQPibQlIivhEgP5P_wvo9HjmxOj09MTiOEFyfQHoIl4ymQMVUhX9PuK6CCIB1PBPbrjxW-Oed9bq5tZDD_f7vS-UEpL7pvXwL8VONRayIxByt4fw7B4ihJcu5lbV1igpuYFclo195loZ23StijVNXz64xn0pLTdlLfwts1woc3g9aA75FRliDWfSDpBLJjpMM8Ef26roUgzOY1rLQ19Cbk3Lh82F-3OJ-nDmNwR0tc6wXFabyEYYVNHPjUejb4GsjUo!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5221&showRep=true
Новгородская область	ВФ, ООТ	20.09.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/IJRT8IwFIV_Cw97dPFWISy-jUUXwCioCOuL6bCWJd3atJ2Ef2_nnkAZsenL7f3OPSc3BQoboDX7KgVzpaqZ9HVOR-_ZcnhH0iGZZ6vJCJPpYjZ5m6aIOIb1CbAkYw8kcxKRDPGJAP2f_hfQ6vHMSdDr6YnFcYL0-gLQRrxkMgMqpCq6fSR1EcUCqOGf3HATNsY_75zT9jbAAPf7fSiUEpKHpgnwL8VOWQebIxByv4fx2T3EC9tzK2qnVfScgO5LK175loZZ9tWxaztygffuC-l46asRbhlgjtlDq8HzSG_In2s4Uy6HnLBRltPjvhjUxVtit55Tgt56ErInWl4v7nwfy5VH978JgJdrTZYLqp17GKMqvjnJoPBN-7nx18!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5721&showRep=true
Пермский край	НП	07.10.2019	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/IZLdSsMwFMefZQ-gOXFznZdd0TIn2qnTJTcSuxAC-SJNhb69iRNkG1tryM3h_P4fgSCKNoga9iUFC9IapuJM6PSjXE1ucTHBy3I9n0K-qO7nb4sCADL0fgCscBaBfInHuAR4woj-T38EJD2cODIEPT2I2G9QXPUAqWJfCikls5MlZ4BekkdTfBWKe4RUbIJz9xZH5q00qxpduNDXNxFbiXRlzWLBHbhfafaOY7IBT7Hes5UGEQ6b2u-bT0fAptWf6bGx0zFxI8bE_zxFzrrxJxT3W5EJPiW98cOe7eIf7Gw20he3yCn1xuQldaz8d_NR6Nvn7lXrg!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=6301&showRep=true
Республика Башкортостан	ООТ, ПРОМ	18.09.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/IJRT8IwFIV_Cw97dPeWEVh8G4sSwCioCOuL6bCWJd3adJ0L_97WPYeyYtOX2_ude05uChR2QCv2VQhmC1Ux6eqMjt9n69EdSudkOdtMx5jMV4vp2zxFxAlsz4A1mTggWZKIzBCfCND_6X8BXo8XTToJOT88sThOkwyuAj3jNZAFUSJV3-0iqPIoFUMM_ueEmbIx7Plir69sAA2zbNhRKcclD0wT4l-Kgagu7ExAyt4fJxT3ECC8-5l5V1igpuYFMFrV95loZW_tWyeq6Kx9c476QlpuEuGeWS6UOb4eNYfshvSxhjNpe8gVEx7TTPDHpsx9it55TGt57ErIrGl4v7lwfy5VH84ch6DLzQ6LVbmNbYxRGf_cZDD4Bn0xF7c!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5381&showRep=true

Продолжение таблицы Е.1

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Дата составления	Источник информации (ссылка на отчет)
Республика Ингушетия	НП	08.10.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZJRT8IwFIV_Cw97dPFWkbH4NhYlgNGhltfTie1LOnWpusk_Hs79wTiiE1fbu937jm5KVDIgNbsuxTMlqpm0tU5DT9mq_E9ScZkOVtPQ4zn6WL6Pk8QcQKbE2BFJg6IlyQgM8RnAvR_-jOg0-OFE6PT0xOL4wTJ7RWgi3jNZAFUSFX0-4jrIogEUMO_uOHGb4173lmrmzsPPdzv975QSkjum9bDvxQ71VjIjkDI3R4mF_cQIbx2MbeqtkZJyQ3ksmzsC9fK2KZrVaxp-vLRNR5Kabkpa-FvmeVCmcPbQXPIb8gQaziTdoBMmegwzQR_aquiSzE4j2ktD30JuTUthZyX7s8l6tOZYwi6WmdYptUmshEGVfR749HoB6Ong50!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5922&showRep=true
Республика Карелия	НП, ООТ	03.11.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZJRT8IwFIV_Cw88unvrCCy-jUUJYBRUhPXfFhLk25tus5l_97OPQEyYtOX2_ude05uChR2QAv2LQVzUhdM-Tql44_ZenRPkhFZzbTMcbz1WL6Pk8QcQLbE2BNJh6IlyQkM8RnAvR_-jOg1eOFE6PX0xOL4wTJ7RWgjXjNZAFUKJ11-4iLLIwEUMu_uOU2qKx_PjhnyrshDrGu60BoLRQPbDXEvxQHXTTrYHYGQ-j1MLu4hQnhtY-514axWiltlSzdCzfaurJt5awsu_LRNx6kctzKQgR75rjQtmrDlIf0hvSxIjPlesgVEy1mmOBPVZ61KXrnMWNU05WQOlvxfnPh_1yiP705QTD5ZodylW8jF2GYR783Hgx-AFNh0cw!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=7741&showRep=true
Республика Коми	CX	06.08.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZJRT8IwFIV_Cw97dPFWebB4NhZdAKNDRVhfTie1LOnWpusk_Hs79wTiiE1fbu937jm5KVDYAK3ZdymYLVXNpKtzOvlll-N7kozJil1NJxjPsvn0fZYgYgjrE2BJQgfECxKQFPGZAP2f_gzo9HjhxOj09MTiOEFyewXoll4zmQMVUhX9PuK6CCIB1PAvbrjxW-Oed9bq5s5DD_f7vS-UEpL7pvXwL8VONRY2RyDkbg_hxT1ECK9dzK2qrVFScgO5LBv7wrUytulaFWuavnx0jYdSWm7KWvhhZrlQ5vB20BzyGzLEGs6kHSAzJjpMM8Gf2qroUgZOY1rLQ19CbK3Lh82F-3OJ-nTmhICuVhsss2od2QiDKvq98Wj0A8THzCs!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5521&showRep=true

Продолжение таблицы Е.1

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Дата составления	Источник информации (ссылка на отчет)
Республика Коми	ЛФ	20.08.2019	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/lZLft8IwEMf_Fh94dL06AotvY1ECGAUVYX0xBc6ypFubW-fCf28nxgSQHzZ9ubvP9-7bS5lgcyYK-Zkp6TJTSO3jVHTe-5P2HU_afNSf9joQD8bD3tsgAYAum-0BE971QDziIe8DPHEm_qc_ABo9HDkxeL3YG7HrILk5AzQWzw0ZMqG0WWz3EReLMFJMEH4gIQUV-fTaOVvetqAFdV0HyhilMaCqBX8p1qZ0bL4DstTvoXt0DxGwl8bm0hSOjNZILNVZ6Z7RGnJIU8plWW7DB1-4z7RDygoVLKVDZWjzurHI0mt-iiWU2l1EWjJLXFWEl8BFIS8ax4fMWKrvblLh4w90spO0Vm-2IUsdVXh-7GXvVv67J2blSc6ZzadzyMb5LHIRhHn0e-v46gvNIImUJ/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=7561&showRep=true
Республика Северная Осетия	CX	03.10.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/lZJRT8IwFIV_Cw97dPfWIVt8G4sugFFQka0vpsNalnRr03US_r2dewJlxKYvt_c795zcFChkQGv2VQpmS1Uz6eqcTt7T1fiOJGOySNfTCcaz5Xz6NksQMYTNCbAioQPibQllivhEgP5P_wvo9HjmxOj09MTiOEfyfQHoll4ymQMVUhX9PuK6CCIB1PBPbrjxW-Oed9bq5tZDD_f7vS-UEpL7pvXwL8VONRayIxByt4fw7B4ihJcu5lbV1igpuYFclo195loZ23StijVNXz64xn0pLTdlLfwts1woc3g9aA75FRliDWfSDpBLJjpMM8Ef26roUgzOY1rLQ19Cbk3Lh82F-3OJ-nDm5AZ0tc6wXFabyEYYVNHPjUejbpxRWAE!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=6201&showRep=true
Республика Татарстан	CX	17.09.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/lZJRT8IwFIV_Cw97dPfWkbH4NhYlgNGhlltTIE1LOnWpusk_Hs79wTliE1fbu937jm5KVDIgNbsuxTmlqpm0tU5DT9mq_E9ScZkOVtPQ4zn6WL6Pk8QcQKbE2BFJg6IlyQgM8RnAvR_-jOg0-OFE6PT0xOL4wTJ7RWgi3jNZAFUSFX0-4jrIogEUMO_uOHGb4173lmrmzsPPdzv975QSkjum9bDvxQ71VjIjkDI3R4mF_cQIbx2MbeqtkZJyQ3ksmzsC9fK2KZrVaxp-vLRNR5Kabkpa-FvmeVCmcPbQXPIb8gQaziTdoBMmegwzQR_aquiSzE4j2ktD30JuTUthzYX7s8l6tOZkxB0tc6wTKtNZCMMquj3xqPRD-K8D_M!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5501&showRep=true

Продолжение таблицы Е.1

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Дата составления	Источник информации (ссылка на отчет)
Рязанская область	ВФ	08.10.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/IZJRT8IwFIV_Cw97dPcWCCy-jUUXwOhQka0vpsNalnRr03Uu-_d28gTKiE1fbu937jm5KVBIgVbsqxDMFqpi0tUZnb3Hm-kdiaZkHW8XMwyXyWrxtowQcQ67M2BD5g4I12RCYsQnAvR_-l9Ar8cLJ0Snp2cWpwm8RWgj3jNZAVUSJUf9xFW-SQQA3_5IYbvzHu-WCt899LBtW18oJST3TePhX4qDqi2kJyBkbg_zi3sIEF76mHtVWwOk5AYyWd2mWtlbN23SlbXx_LBNe4LabkpKuHvmeVCme610xyyGzLEGS6kHSATJnpMM8EfzmLvUwzOY1rL7lhCZk3Dh82F-3OR-nDmszHocptikZS7wAY4KYOfG45G37psTgs!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5821&showRep=true
Рязанская область	НП	08.10.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/IZJRT8IwFIV_Cw97dPcWCCy-jUUXwOhQka0vpsNalnRr03Uu-_d28gTKiE1fbu937jm5KVBIgVbsqxDMFqpi0tUZnb3Hm-kdiaZkHW8XMwyXyWrxtowQcQ67M2BD5g4I12RCYsQnAvR_-l9Ar8cLJ0Snp2cWpwm8RWgj3jNZAVUSJUf9xFW-SQQA3_5IYbvzHu-WCt899LBtW18oJST3TePhX4qDqi2kJyBkbg_zi3sIEF76mHtVWwOk5AYyWd2mWtlbN23SlbXx_LBNe4LabkpKuHvmeVCme610xyyGzLEGS6kHSATJnpMM8EfzmLvUwzOY1rL7lhCZk3Dh82F-3OR-nDmszHocptikZS7wAY4KYOfG45G37psTgs!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=7701&showRep=true
Санкт-Петербург	НП, ОКС	22.10.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/IZJRT8IwFIV_Cw97dPdWCFt8G4sugNGhIqwvpsNalnRr03Uu-_d28gTliE1fbu937jm5KVDYAq3YdyGYLVTFpKszOv1IVpN7Ek_IMlnPphjN08XsfR4jYgCbE2BFAGdESzImCeIzAfo_RnQ6_HCidDp6YnFcYL49grQR7xmsgAqpMoP-4iqfBwKoIZ_ccON3xj3vLdW13ceeti2rS-UEpL7pvHwL8Ve1Ra2RyBkbg_BxT2ECK99zJ2qrFFScgOZLGr7wrUytu5bJavrQ_noGg-FtNwUlfb3zHKhTPfWaq7ZDRliDwfsDpApEz2mmeBPTZn3KQbnMa1ldyghs6bhw-bC_blyfTrzIARdrrdYpOUmtCGOy_D3RqPRDygRoSU!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5182&showRep=true

Окончание таблицы Е.1

Субъект РФ	Виды оцениваемых объектов недвижимости	Дата составления	Источник информации (ссылка на отчет)
Саратовская область	НП, ООТ	27.09.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZJRT8IwFIV_Cw97dPdWFrB4NhZdAKNDRVhfT1e1LOnWpusk_Hs79wTliE1fbu937jm5KVDYAK3ZdymYLVXNpKtzOvlll8E9SQKySFfT CcazbD59nyWIGML6BFiS0AHxgoxJivhMgP5PfwZ0erxwYnR6emJxnCC5vQJ0Ea-ZzIEKqYp-H3FdjCMB1PAvbrjxW-Oed9bq5s5DD_f7vS-UEpL7pvXwL8VONRY2RyDkbg_hxT1ECK9dzK2qrVFScgO5LBv7wrUytulaFWuavnx0jYdSWm7KWvhhZrlQ5vB20BzyGzLEGs6kHSAzJjpMM8Gf2qroUgZOY1rLQ19Cbk3Lh82F-3OJ-nTmkwB0tdpgmVXryEY4rqLfG49GPwuxkDQ!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5901&showRep=true
Севастополь	ВФ, ЛФ, НП, ООТ, ПРОМ, СХ	09.09.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZJRT8IwFIV_Cw97dPeWETZ9G4sugFFQEdYX02EtS7q16ToJ_96OPYEyYtOX2_ude05uChQ2QCv2XQhmC1Ux6eqMjj_S5eieJCMYT1eTMCbTxWzyPk0QMYT1GbAkoQPioQllivhMgP5P_wto9XjhxOj09MziNEEyvAK0Ea-ZzIAKqfJuH3GVB5EAavgXN9z4jXHPO2t1feehh_v93hdKCcl903j4l2KnagubExAyt4fw4h4ihNc25lZV1igpuYFMFrV94VoZW7etktV1Vz66xkMhLTdFJfws1woc3g7aA7ZDeljDWfs9pALJlpMM8GfmjJvU_TOY1rLQ1dCZk3D-82F-3OJ-nTmt0PQ5WqDxaJcRzbCoIyONx4MfgC2_Bkb/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5981&showRep=true
Тамбовская область	НП, ПРОМ	07.11.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZJRT8IwFIV_Cw97dPfWkbH4NhYlgNGhlltT1e1LOnWpusk_Hs79wTliE1fbu937jm5KVDIgNbsuxTMlqpm0tU5DT9mq_E9ScZkOVtPQ4zn6WL6Pk8QcQKbE2BFJg6llyQgM8RnAvR_-jOg0-OF6PT0xOL4wTJ7RWgi3jNZAFUSFX0-4jrIogEUMO_uOHGb4173lmrmzsPPdzv975QSkjum9bDvxQ71VjIjkdI3R4mF_cQlBx2MbeqtkZJyQ3ksmzsC9fK2KZrVaxp-vLRNR5Kabkpa-FvmeVCmcPbQXPIb8gQaziTdoBMmegwzQR_aquiSzE4j2ktD30JuTUthzYX7s8l6tOZhxHoap1hmVabyEYYVNHvjUejH2kKLUs!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=6001&showRep=true
Ханты-Мансийский АО	ВФ, ООТ	04.09.2018	https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/1ZJRT8IwFIV_Cw97dPfWkbH4NhYlgNGhlltT1e1LOnWpusk_Hs79wTliE1fbu937jm5KVDIgNbsuxTMlqpm0tU5DT9mq_E9ScZkOVtPQ4zn6WL6Pk8QcQKbE2BFJg6llyQgM8RnAvR_-jOg0-OF6PT0xOL4wTJ7RWgi3jNZAFUSFX0-4jrIogEUMO_uOHGb4173lmrmzsPPdzv975QSkjum9bDvxQ71VjIjkdI3R4mF_cQlBx2MbeqtkZJyQ3ksmzsC9fK2KZrVaxp-vLRNR5Kabkpa-FvmeVCmcPbQXPIb8gQaziTdoBMmegwzQR_aquiSzE4j2ktD30JuTUthzYX7s8l6tOZRyHoap1hmVabyEYYVNHvjUejHylxAV8!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!null==/?restoreSessionState=true&action=viewProcedure&id=5781&showRep=true

*Составлено автором

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж Примеры определения уровня налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС

Таблица Ж.1 – Пример определения уровня налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС (Ветлужский муниципальный район и г. Ветлуга)*

№ п/ п	Показатель	Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
1	Ветлужский муниципальный район	134,12				
2	Административный центр г. Ветлуга	254,03				
3	Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании, руб.		17 030,30	18 300,20	21 244,20	23 420,70
4	Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок), руб. (с вычетом 13% налога) (стр.3*2*12*0,87)		355 592,66	382 108,18	443 578,90	489 024,22
5	Величина прожиточного минимума:					
5.1	для трудоспособного населения		9 398,00	9 779,00	10 077,75	10 752,19
5.2	для детей		8 987,25	9 393,75	9 700,00	10 245,75
6	Величина прожиточного минимума всех членов семьи за год, руб. ((стр.5.1*2+стр.5.2)*12)		333 399,00	347 421,00	358 266,00	381 001,50
7	Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок) с вычетом величины прожиточного минимума, руб. (стр.4-стр.6)		22 193,66	34 687,18	85 312,90	108 022,72
8	Налог, руб./год по МО Ветлужский муниципальный район (стр.1*600*0,3%)		241,42	241,42	241,42	241,42
9	Налоговая нагрузка МО Ветлужский муниципальный район (стр.8/стр.7)		1,09%	0,70%	0,28%	0,22%
10	Налог, руб./год по г. Ветлуга (стр.2*600*0,3%)		457,25	457,25	457,25	457,25
11	Налоговая нагрузка г. Ветлуга (стр.10/стр.7)		2,06%	1,32%	0,54%	0,42%

*Составлено автором

Таблица Ж.2 – Пример определения уровня налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС (Сеченовский муниципальный район и его административный центр – с. Сеченово)*

№ п/п	Показатель	Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
1	Сеченовский муниципальный район	186,38				
2	Административный центр с. Сеченово	263,07				
3	Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании, руб.		17 374,50	25 008,40	28 245,70	29 917,20
4	Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок), руб. (с вычетом 13% налога) (стр.3*2*12*0,87)		362 779,56	522 175,39	589 770,22	624 671,14
5	Величина прожиточного минимума:					
5.1	для трудоспособного населения		9 398,00	9 779,00	10 077,75	10 752,19
5.2	для детей		8 987,25	9 393,75	9 700,00	10 245,75
6	Величина прожиточного минимума всех членов семьи за год, руб. (стр.5.1*2+стр.5.2)*12)		333 399,00	347 421,00	358 266,00	381 001,50
7	Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок) с вычетом величины прожиточного минимума, руб. (стр.4-стр.6)		29 380,56	174 754,39	231 504,22	243 669,64
8	Налог, руб./год по МО Сеченовский муниципальный район (стр.1*600*0,3%)		335,48	335,48	335,48	335,48
9	Налоговая нагрузка МО Сеченовский муниципальный район (стр.8/стр.7)		1,14%	0,19%	0,14%	0,14%
10	Налог, руб./год по с. Сеченово (стр.2*600*0,3%)		473,53	473,53	473,53	473,53
11	Налоговая нагрузка с. Сеченово (стр.10/стр.7)		1,61%	0,27%	0,20%	0,19%

*Составлено автором

Таблица Ж.3 – Пример определения уровня налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС (Ардатовский муниципальный район и его административный центр – рп Ардатов)*

№ п/п	Показатель	Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
1	Ардатовский муниципальный район	192,68				
2	Административный центр рп Ардатов	301,18				
3	Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании, руб.		17 660,60	18 944,50	21 981,00	23 796,40
4	Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок), руб. (с вычетом 13% налога) (стр.3*2*12*0,87)		368 753,33	395 561,16	458 963,28	496 868,83
5	Величина прожиточного минимума:					
5.1	для трудоспособного населения		9 398,00	9 779,00	10 077,75	10 752,19
5.2	для детей		8 987,25	9 393,75	9 700,00	10 245,75
6	Величина прожиточного минимума всех членов семьи за год, руб. ((стр.5.1*2+стр.5.2)*12)		333 399,00	347 421,00	358 266,00	381 001,50
7	Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок) с вычетом величины прожиточного минимума, руб. (стр.4-стр.6)		35 354,33	48 140,16	100 697,28	115 867,33
8	Налог, руб./год по МО Ардатовский муниципальный район (стр.1*600*0,3%)		346,82	346,82	346,82	346,82
9	Налоговая нагрузка МО Ардатовский муниципальный район (стр.8/стр.7)		0,98%	0,72%	0,34%	0,30%
10	Налог, руб./год по рп Ардатов (стр.2*600*0,3%)		542,12	542,12	542,12	542,12
11	Налоговая нагрузка рп Ардатов (стр.10/стр.7)		1,53%	1,13%	0,54%	0,47%

*Составлено автором

Таблица Ж.4 – Пример определения уровня налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС (Вачский муниципальный район и его административный центр – рп Вача)*

№ п/п	Показатель	Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
1	Вачский муниципальный район	191,30				
2	Административный центр рп Вача	292,25				
3	Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании, руб.		17 769,10	19 837,60	21 820,80	24 687,90
4	Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок), руб. (с вычетом 13% налога) (стр.3*2*12*0,87)		371 018,81	414 209,09	455 618,30	515 483,35
5	Величина прожиточного минимума:					
5.1	для трудоспособного населения		9 398,00	9 779,00	10 077,75	10 752,19
5.2	для детей		8 987,25	9 393,75	9 700,00	10 245,75
6	Величина прожиточного минимума всех членов семьи за год, руб. ((стр.5.1*2+стр.5.2)*12)		333 399,00	347 421,00	358 266,00	381 001,50
7	Среднегодовой доход на семью из 3 человек (2 взрослых и 1 ребенок) с вычетом величины прожиточного минимума, руб. (стр.4-стр.6)		37 619,81	66 788,09	97 352,30	134 481,85
8	Налог, руб./год по МО Вачский муниципальный район (стр.1*600*0,3%)		344,34	344,34	344,34	344,34
9	Налоговая нагрузка МО Вачский муниципальный район (стр.8/стр.7)		0,92%	0,52%	0,35%	0,26%
10	Налог, руб./год по с рп Вача (стр.2*600*0,3%)		526,05	526,05	526,05	526,05
11	Налоговая нагрузка рп Вача (стр.10/стр.7)		1,40%	0,79%	0,54%	0,39%

*Составлено автором

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Уровни налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС в Нижегородской области в разрезе административных центров муниципальных образований и в разрезе муниципальных образований

Таблица 3.1 – Уровни налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС в Нижегородской области в разрезе административных центров муниципальных образований*

Административные центры муниципальных образований Нижегородской области	2016	2017	2018	2019
с Уразовка	3,16%	1,28%	0,67%	0,57%
г Ветлуга	2,06%	1,32%	0,54%	0,42%
с Сеченово	1,61%	0,27%	0,20%	0,19%
рп Ардатов	1,53%	1,13%	0,54%	0,47%
рп Вача	1,40%	0,79%	0,54%	0,39%
рп Воскресенское	1,29%	0,77%	0,44%	0,38%
рп Тонкино	1,19%	0,56%	0,32%	0,30%
г Лукоянов	1,17%	0,88%	0,52%	0,45%
рп Бутурлино	1,14%	0,62%	0,45%	0,40%
рп Шатки	1,12%	0,74%	0,42%	0,40%
с Гагино	1,07%	0,65%	0,42%	0,35%
рп Большое Мурашкино	0,95%	0,73%	0,42%	0,34%
с Спасское	0,94%	0,68%	0,48%	0,40%
с Починки	0,90%	0,33%	0,26%	0,25%
рп Вознесенское	0,88%	0,52%	0,33%	0,30%
рп Сосновское	0,85%	0,55%	0,39%	0,34%
рп Шаранга	0,85%	0,62%	0,38%	0,34%
рп Пильна	0,76%	0,37%	0,32%	0,30%
г Богородск	0,74%	0,56%	0,47%	0,44%
г Нижний Новгород	0,73%	0,66%	0,59%	0,57%
г Чкаловск	0,72%	0,57%	0,44%	0,38%
г Лысково	0,70%	0,53%	0,48%	0,42%
рп Ковернино	0,69%	0,45%	0,32%	0,28%
г Дзержинск	0,68%	0,55%	0,48%	0,49%
г Сергач	0,67%	0,50%	0,37%	0,32%
г Арзамас	0,61%	0,50%	0,43%	0,42%
г Семенов	0,59%	0,48%	0,38%	0,37%
рп Воротынец	0,59%	0,40%	0,29%	0,26%
г Городец	0,58%	0,51%	0,41%	0,40%
рп Красные Баки	0,58%	0,43%	0,29%	0,36%
с Большое Болдино	0,55%	0,39%	0,26%	0,24%
рп Сокольское	0,54%	0,43%	0,30%	0,27%
г Володарск	0,48%	0,48%	0,40%	0,46%
г Шахунья	0,47%	0,42%	0,31%	0,26%
г Перевоз	0,44%	0,39%	0,31%	0,31%
г Бор	0,44%	0,40%	0,35%	0,35%
г Первомайск	0,43%	0,25%	0,19%	0,18%
г Балахна	0,43%	0,42%	0,37%	0,43%
рп Дальнее Константиново	0,40%	0,33%	0,26%	0,25%

Окончание таблицы 3.1

Административные центры муниципальных образований Нижегородской области	2016	2017	2018	2019
г Княгинино	0,40%	0,34%	0,24%	0,22%
рп Варнавино	0,39%	0,33%	0,21%	0,25%
г Павлово	0,38%	0,32%	0,28%	0,30%
с Вад	0,36%	0,31%	0,23%	0,22%
рп Тоншаево	0,34%	0,31%	0,23%	0,22%
г Навашино	0,33%	0,31%	0,23%	0,21%
г Выкса	0,32%	0,27%	0,25%	0,25%
г Урень	0,31%	0,29%	0,23%	0,21%
г Кулебаки	0,31%	0,24%	0,20%	0,20%
г Кстово	0,28%	0,25%	0,22%	0,20%
с Дивеево	0,25%	0,22%	0,19%	0,21%

*Составлено автором

Таблица 3.2 – Уровни налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС в Нижегородской области в разрезе муниципальных образований*

Муниципальные образования Нижегородской области	2016	2017	2018	2019
Краснооктябрьский муниципальный район	2,66%	1,08%	0,56%	0,48%
Сеченовский муниципальный район	1,14%	0,19%	0,14%	0,14%
Ветлужский муниципальный район	1,09%	0,70%	0,28%	0,22%
Ардатовский муниципальный район	0,98%	0,72%	0,34%	0,30%
Тонкинский муниципальный район	0,92%	0,44%	0,25%	0,23%
Вачский муниципальный район	0,92%	0,52%	0,35%	0,26%
город Нижний Новгород	0,74%	0,67%	0,61%	0,59%
Гагинский муниципальный район	0,72%	0,44%	0,28%	0,24%
Спасский муниципальный район	0,70%	0,50%	0,35%	0,30%
Воскресенский муниципальный район	0,70%	0,42%	0,24%	0,20%
Шатковский муниципальный район	0,68%	0,45%	0,26%	0,24%
Лукояновский муниципальный район	0,66%	0,49%	0,29%	0,26%
Бутурлинский муниципальный район	0,64%	0,35%	0,26%	0,23%
Вознесенский муниципальный район	0,63%	0,37%	0,24%	0,22%
город Арзамас	0,61%	0,50%	0,43%	0,42%
Большемурашкинский муниципальный район	0,59%	0,45%	0,26%	0,21%
Шарангский муниципальный район	0,58%	0,43%	0,26%	0,23%
Сосновский муниципальный район	0,57%	0,37%	0,26%	0,23%
Починковский муниципальный район	0,56%	0,20%	0,16%	0,15%
Ковернинский муниципальный район	0,47%	0,31%	0,22%	0,19%
Чкаловский муниципальный район (с 2016 г. городской округ г. Чкаловск)	0,45%	0,36%	0,28%	0,24%
Сергачский муниципальный район	0,43%	0,32%	0,24%	0,20%
Краснобаковский муниципальный район	0,42%	0,31%	0,21%	0,26%
Лысковский муниципальный район	0,41%	0,31%	0,28%	0,24%
Пильнинский муниципальный район	0,40%	0,20%	0,17%	0,16%
Большеболдинский муниципальный район	0,39%	0,28%	0,18%	0,17%
Воротынский муниципальный район	0,38%	0,26%	0,19%	0,17%
Володарский муниципальный район	0,36%	0,36%	0,30%	0,34%
Арзамасский муниципальный район	0,34%	0,20%	0,16%	0,14%
город Шахунья	0,33%	0,30%	0,22%	0,19%
Перевозский муниципальный район (с 2017 г. городской округ Перевозский)	0,33%	0,29%	0,23%	0,23%

Окончание таблицы 3.2

Муниципальные образования Нижегородской области	2016	2017	2018	2019
городской округ Семеновский	0,32%	0,27%	0,21%	0,20%
Богородский муниципальный район	0,32%	0,24%	0,20%	0,19%
Городецкий муниципальный район	0,29%	0,25%	0,20%	0,20%
Варнавинский муниципальный район	0,28%	0,23%	0,15%	0,18%
Сокольский муниципальный район	0,27%	0,22%	0,15%	0,14%
Вадский муниципальный район	0,27%	0,24%	0,17%	0,16%
Балахнинский муниципальный район	0,27%	0,26%	0,23%	0,27%
Дальнеконстантиновский муниципальный район	0,26%	0,22%	0,17%	0,16%
Княгининский муниципальный район	0,26%	0,22%	0,15%	0,14%
Кулебакский муниципальный район (с 2016 г. городской округ г. Кулебаки)	0,25%	0,20%	0,17%	0,16%
город Бор	0,25%	0,23%	0,20%	0,20%
город Дзержинск	0,24%	0,19%	0,17%	0,17%
Тоншаевский муниципальный район	0,24%	0,21%	0,16%	0,15%
город Первомайск	0,22%	0,13%	0,10%	0,09%
Уренский муниципальный район	0,22%	0,21%	0,16%	0,15%
Павловский муниципальный район	0,22%	0,19%	0,16%	0,17%
Дивеевский муниципальный район	0,17%	0,15%	0,14%	0,14%
город Выкса	0,16%	0,14%	0,13%	0,13%
Навашинский муниципальный район (с 2016 г. городской округ Навашинский)	0,16%	0,15%	0,11%	0,10%
Кстовский муниципальный район	0,15%	0,13%	0,11%	0,10%

*Составлено автором

ПРИЛОЖЕНИЕ И Уровни налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС в Нижегородской области в разрезе муниципальных образований и их административных центров

Таблица И.1 – Уровни налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС в Нижегородской области в разрезе муниципальных образований и их административных центров*

Муниципальное образование (МО) Административный центр (АЦ)	2016	2017	2018	2019
МО Ветлужский муниципальный район	1,09%	0,70%	0,28%	0,22%
АЦ г Ветлуга	2,06%	1,32%	0,54%	0,42%
МО Воскресенский муниципальный район	0,70%	0,42%	0,24%	0,20%
АЦ рп Воскресенское	1,29%	0,77%	0,44%	0,38%
МО Ардатовский муниципальный район	0,98%	0,72%	0,34%	0,30%
АЦ рп Ардатов	1,53%	1,13%	0,54%	0,47%
МО Лукояновский муниципальный район	0,66%	0,49%	0,29%	0,26%
АЦ г Лукоянов	1,17%	0,88%	0,52%	0,45%
МО Краснооктябрьский муниципальный район	2,66%	1,08%	0,56%	0,48%
АЦ с Уразовка	3,16%	1,28%	0,67%	0,57%
МО Бутурлинский муниципальный район	0,64%	0,35%	0,26%	0,23%
АЦ рп Бутурлино	1,14%	0,62%	0,45%	0,40%
МО Вачский муниципальный район	0,92%	0,52%	0,35%	0,26%
АЦ рп Вача	1,40%	0,79%	0,54%	0,39%
МО Сеченовский муниципальный район	1,14%	0,19%	0,14%	0,14%
АЦ с Сеченово	1,61%	0,27%	0,20%	0,19%
МО город Дзержинск	0,24%	0,19%	0,17%	0,17%
АЦ г Дзержинск	0,68%	0,55%	0,48%	0,49%
МО Шатковский муниципальный район	0,68%	0,45%	0,26%	0,24%
АЦ рп Шатки	1,12%	0,74%	0,42%	0,40%
МО Богородский муниципальный район	0,32%	0,24%	0,20%	0,19%
АЦ г Богородск	0,74%	0,56%	0,47%	0,44%
МО Большемурашкинский муниципальный район	0,59%	0,45%	0,26%	0,21%
АЦ рп Большое Мурашкино	0,95%	0,73%	0,42%	0,34%
МО Пильнинский муниципальный район	0,40%	0,20%	0,17%	0,16%
АЦ рп Пильна	0,76%	0,37%	0,32%	0,30%
МО Гагинский муниципальный район	0,72%	0,44%	0,28%	0,24%
АЦ с Гагино	1,07%	0,65%	0,42%	0,35%
МО Починковский муниципальный район	0,56%	0,20%	0,16%	0,15%
АЦ с Починки	0,90%	0,33%	0,26%	0,25%
МО Лысковский муниципальный район	0,41%	0,31%	0,28%	0,24%
АЦ г Лысково	0,70%	0,53%	0,48%	0,42%
МО Городецкий муниципальный район	0,29%	0,25%	0,20%	0,20%
АЦ г Городец	0,58%	0,51%	0,41%	0,40%
МО Сосновский муниципальный район	0,57%	0,37%	0,26%	0,23%
АЦ рп Сосновское	0,85%	0,55%	0,39%	0,34%
МО Сокольский муниципальный район	0,27%	0,22%	0,15%	0,14%
АЦ рп Сокольское	0,54%	0,43%	0,30%	0,27%
МО Арзамасский муниципальный район	0,34%	0,20%	0,16%	0,14%

Продолжение таблицы И.1

Муниципальное образование (МО) Административный центр (АЦ)	2016	2017	2018	2019
МО город Арзамас	0,61%	0,50%	0,43%	0,42%
МО Тонкинский муниципальный район	0,92%	0,44%	0,25%	0,23%
АЦ рп Тонкино	1,19%	0,56%	0,32%	0,30%
МО Чкаловский муниципальный район (с 2016 г. городской округ г. Чкаловск)	0,45%	0,36%	0,28%	0,24%
АЦ г Чкаловск	0,72%	0,57%	0,44%	0,38%
МО Семеновский	0,32%	0,27%	0,21%	0,20%
АЦ г Семенов	0,59%	0,48%	0,38%	0,37%
МО Шарангский муниципальный район	0,58%	0,43%	0,26%	0,23%
АЦ рп Шаранга	0,85%	0,62%	0,38%	0,34%
МО Вознесенский муниципальный район	0,63%	0,37%	0,24%	0,22%
АЦ рп Вознесенское	0,88%	0,52%	0,33%	0,30%
МО Сергачский муниципальный район	0,43%	0,32%	0,24%	0,20%
АЦ г Сергач	0,67%	0,50%	0,37%	0,32%
МО Спасский муниципальный район	0,70%	0,50%	0,35%	0,30%
АЦ с Спасское	0,94%	0,68%	0,48%	0,40%
МО Ковернинский муниципальный район	0,47%	0,31%	0,22%	0,19%
АЦ рп Ковернино	0,69%	0,45%	0,32%	0,28%
МО Воротынский муниципальный район	0,38%	0,26%	0,19%	0,17%
АЦ рп Воротынец	0,59%	0,40%	0,29%	0,26%
МО город Первомайск	0,22%	0,13%	0,10%	0,09%
АЦ г Первомайск	0,43%	0,25%	0,19%	0,18%
МО город Бор	0,25%	0,23%	0,20%	0,20%
АЦ г Бор	0,44%	0,40%	0,35%	0,35%
МО Навашинский муниципальный район (с 2016 г. городской округ Навашинский)	0,16%	0,15%	0,11%	0,10%
АЦ г Навашино	0,33%	0,31%	0,23%	0,21%
МО Балахнинский муниципальный район	0,27%	0,26%	0,23%	0,27%
АЦ г Балахна	0,43%	0,42%	0,37%	0,43%
МО Большебодинский муниципальный район	0,39%	0,28%	0,18%	0,17%
АЦ с Большое Болдино	0,55%	0,39%	0,26%	0,24%
МО Павловский муниципальный район	0,22%	0,19%	0,16%	0,17%
АЦ г Павлово	0,38%	0,32%	0,28%	0,30%
МО Краснобаковский муниципальный район	0,42%	0,31%	0,21%	0,26%
АЦ рп Красные Баки	0,58%	0,43%	0,29%	0,36%
МО город Выкса	0,16%	0,14%	0,13%	0,13%
АЦ г Выкса	0,32%	0,27%	0,25%	0,25%
МО Княгининский муниципальный район	0,26%	0,22%	0,15%	0,14%
АЦ г Княгинино	0,40%	0,34%	0,24%	0,22%
МО Кстовский муниципальный район	0,15%	0,13%	0,11%	0,10%
АЦ г Кстово	0,28%	0,25%	0,22%	0,20%
МО Дальнеконстантиновский муниципальный район	0,26%	0,22%	0,17%	0,16%
АЦ рп Дальнее Константиново	0,40%	0,33%	0,26%	0,25%
МО город Шахунья	0,33%	0,30%	0,22%	0,19%
АЦ г Шахунья	0,47%	0,42%	0,31%	0,26%
МО Володарский муниципальный район	0,36%	0,36%	0,30%	0,34%
АЦ г Володарск	0,48%	0,48%	0,40%	0,46%
МО Варнавинский муниципальный район	0,28%	0,23%	0,15%	0,18%
АЦ рп Варнавино	0,39%	0,33%	0,21%	0,25%

Окончание таблицы И.1

Муниципальное образование (МО) Административный центр (АЦ)	2016	2017	2018	2019
МО Перевозский муниципальный район (с 2017 г. городской округ Перевозский)	0,33%	0,29%	0,23%	0,23%
АЦ г Перевоз	0,44%	0,39%	0,31%	0,31%
МО Тоншаевский муниципальный район	0,24%	0,21%	0,16%	0,15%
АЦ рп Тоншаево	0,34%	0,31%	0,23%	0,22%
МО Вадский муниципальный район	0,27%	0,24%	0,17%	0,16%
АЦ с Вад	0,36%	0,31%	0,23%	0,22%
МО Уренский муниципальный район	0,22%	0,21%	0,16%	0,15%
АЦ г Урень	0,31%	0,29%	0,23%	0,21%
МО Дивеевский муниципальный район	0,17%	0,15%	0,14%	0,14%
АЦ с Дивеево	0,25%	0,22%	0,19%	0,21%
МО Кулебакский муниципальный район (с 2016 г. городской округ г. Кулебаки)	0,25%	0,20%	0,17%	0,16%
АЦ г Кулебаки	0,31%	0,24%	0,20%	0,20%
МО город Нижний Новгород	0,74%	0,67%	0,61%	0,59%
АЦ г Нижний Новгород	0,73%	0,66%	0,59%	0,57%

*Составлено автором

ПРИЛОЖЕНИЕ К Графики связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС ЗУ для ИЖС в муниципальных образованиях Нижегородской области

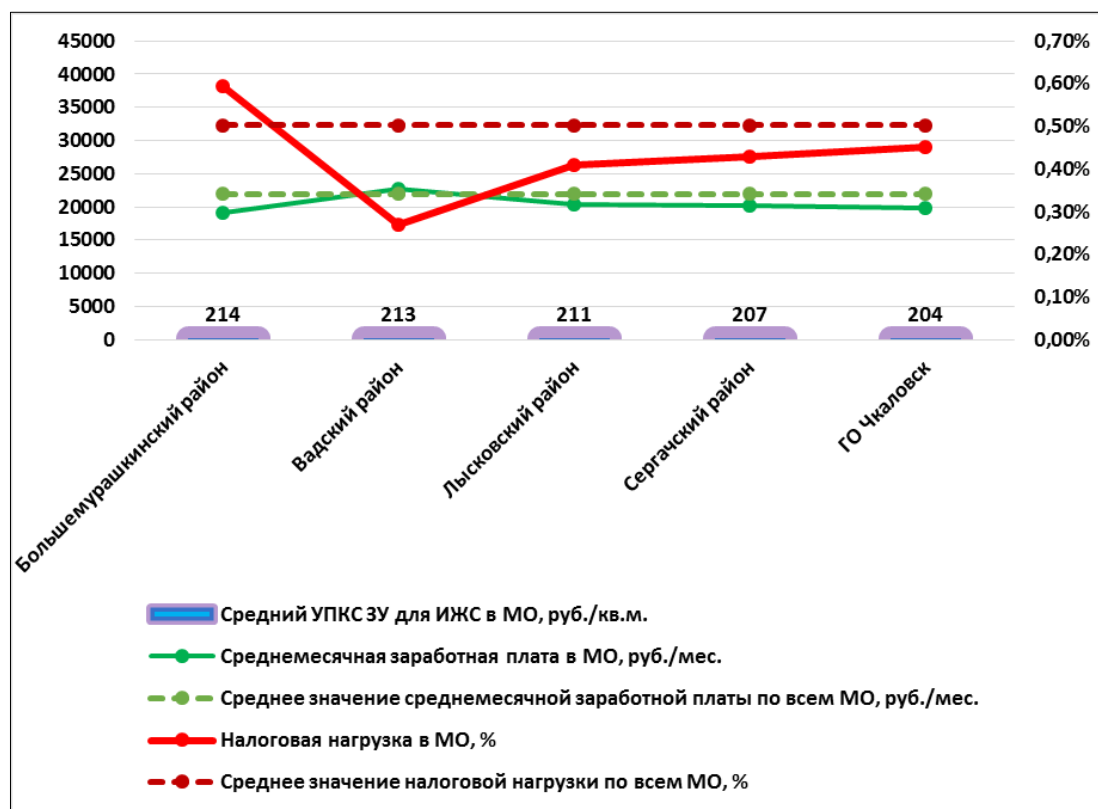


Рисунок К.1 – График связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС ЗУ для ИЖС в муниципальных образованиях Нижегородской области (Большемурашкинский район, Вадский район, Лысковский район, Сергачский район, ГО Чкаловск) (2016 г.) (составлено автором)

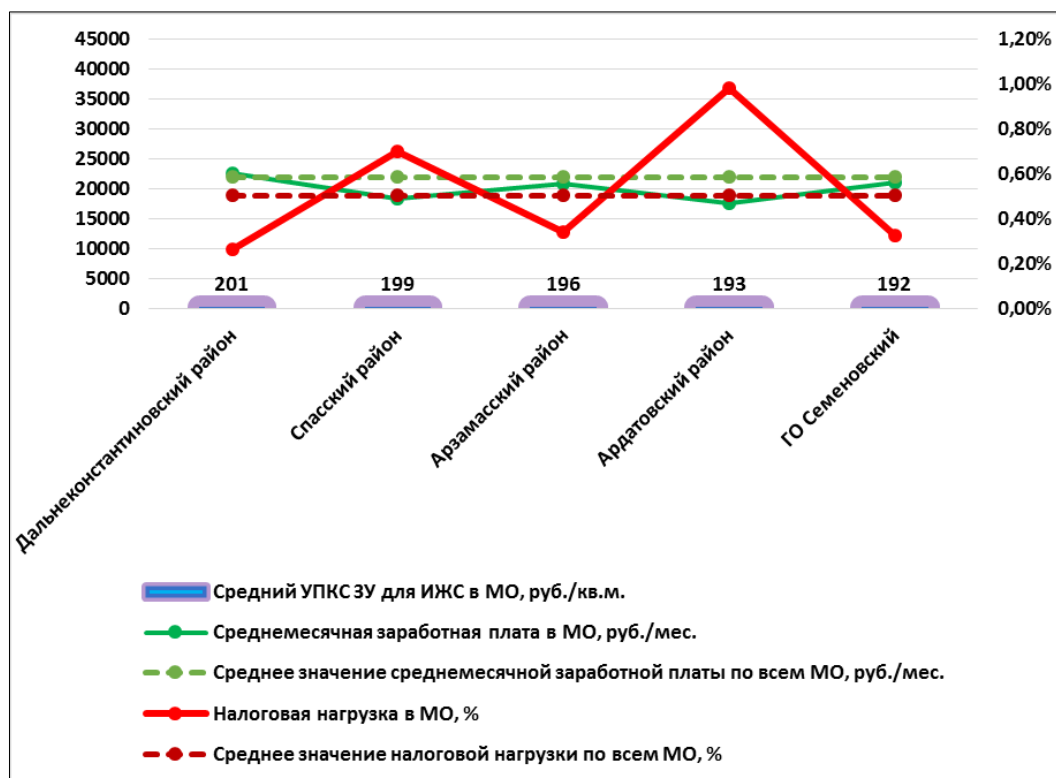


Рисунок К.2 – График связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС ЗУ для ИЖС в муниципальных образованиях Нижегородской области (Дальнеконстантиновский район, Спасский район, Арзамасский район, Ардатовский район, ГО Семеновский) (2016 г.) (составлено автором)

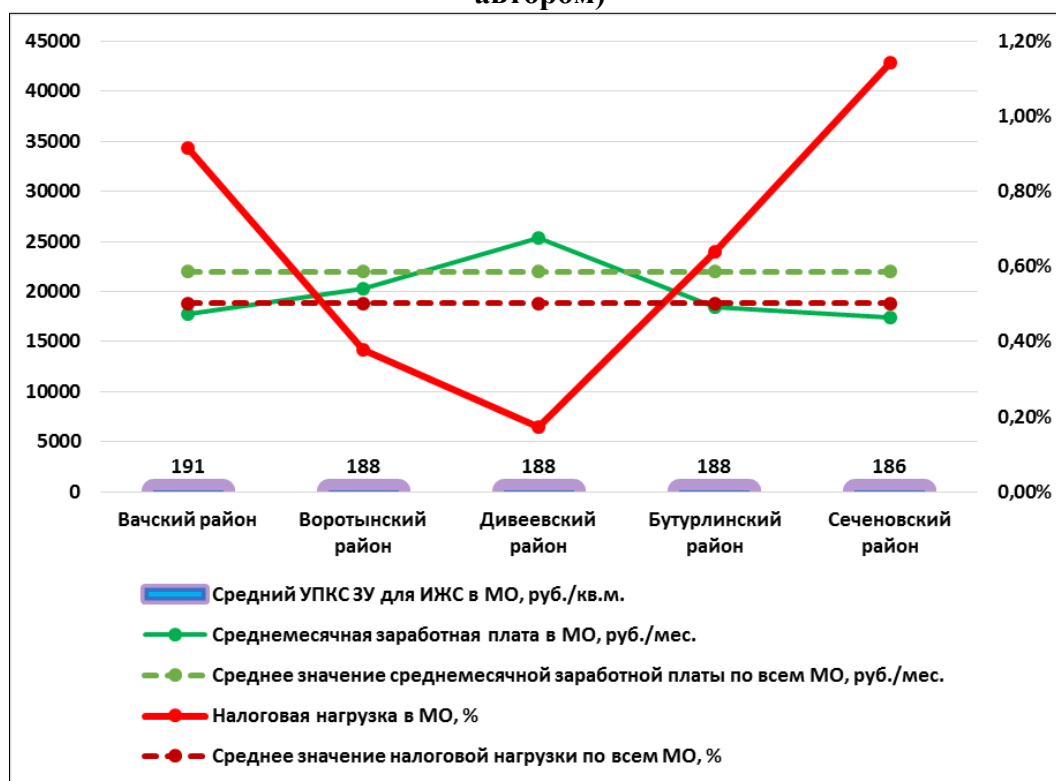


Рисунок К.3 – График связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС ЗУ для ИЖС в муниципальных образованиях Нижегородской области (Вачский район, Воротынский район, Дивеевский район, Бутурлинский район, Сеченовский район) (2016 г.) (составлено автором)

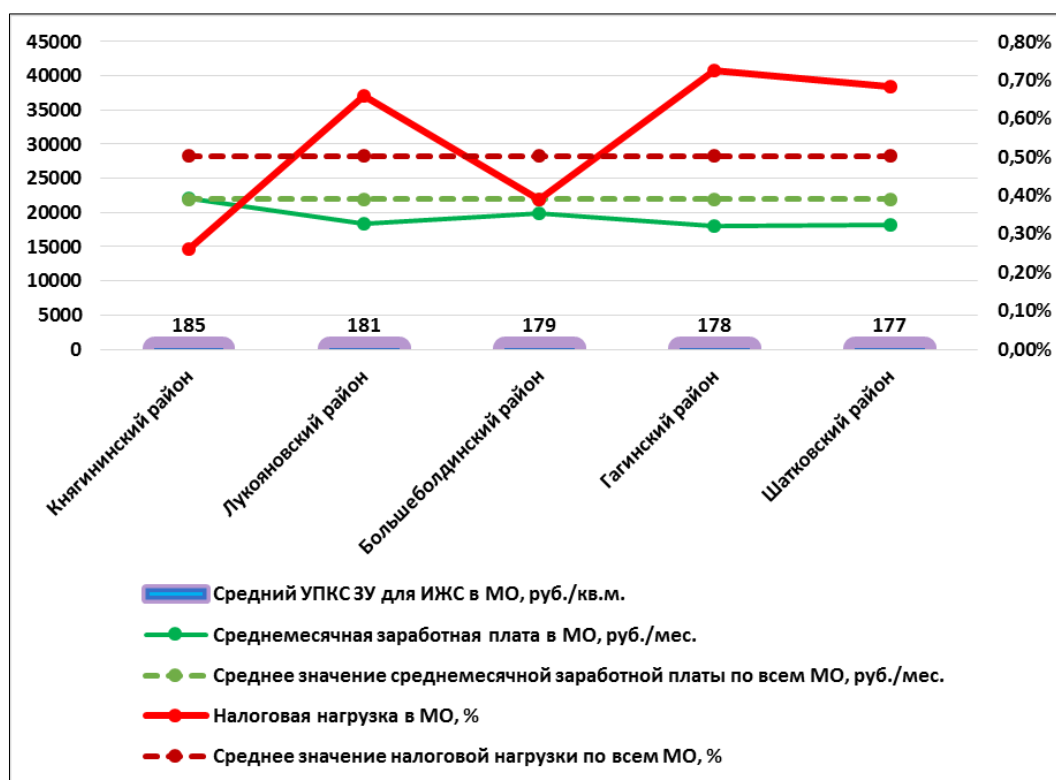


Рисунок К.4 – График связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС ЗУ для ИЖС в муниципальных образованиях Нижегородской области (Княгининский район, Лукояновский район, Большеболдинский район, Гагинский район, Шатковский район) (2016 г.) (составлено автором)

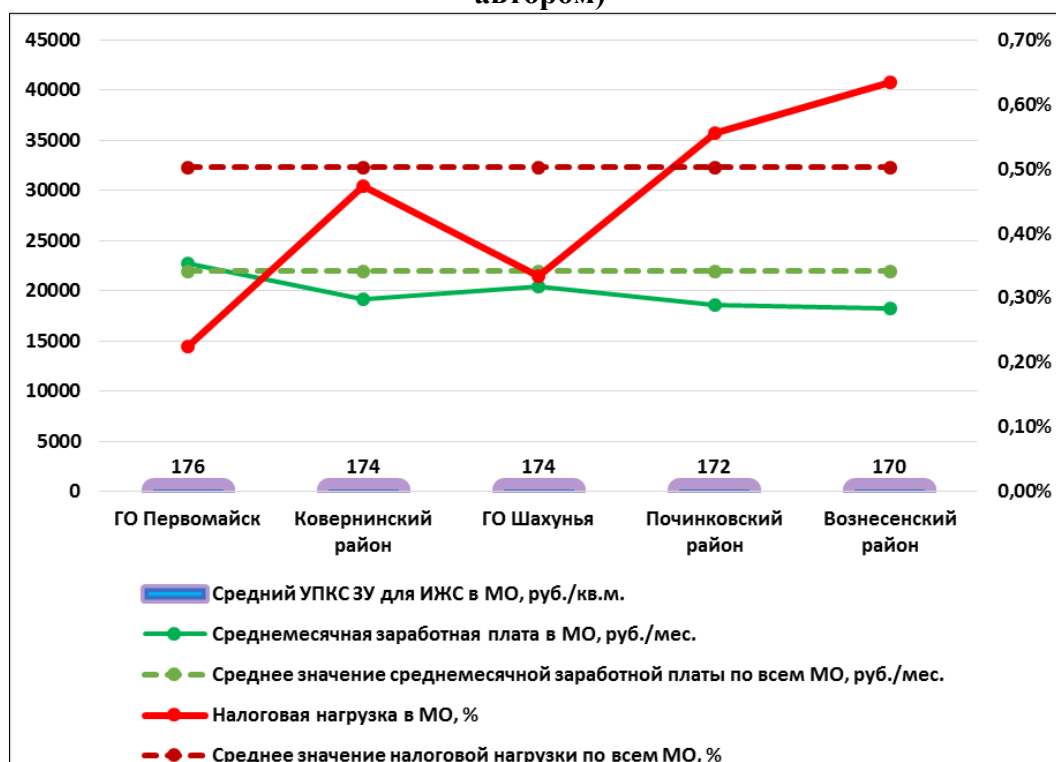


Рисунок К.5 – График связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС ЗУ для ИЖС в муниципальных образованиях Нижегородской области (ГО Первомайск, Ковернинский район, ГО Шахунья, Починковский район, Вознесенский район) (2016 г.) (составлено автором)

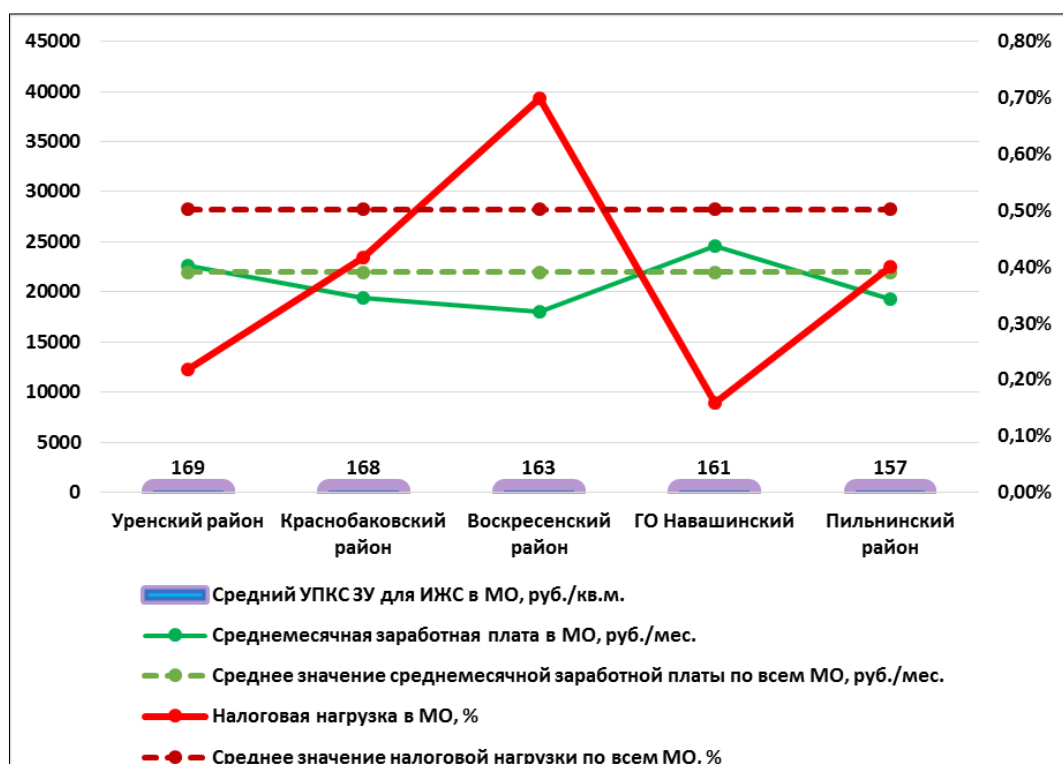


Рисунок К.6 – График связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС ЗУ для ИЖС в муниципальных образованиях Нижегородской области (Уренский район, Краснобаковский район, Воскресенский район, ГО Навашинский, Пильнинский район) (2016 г.) (составлено автором)

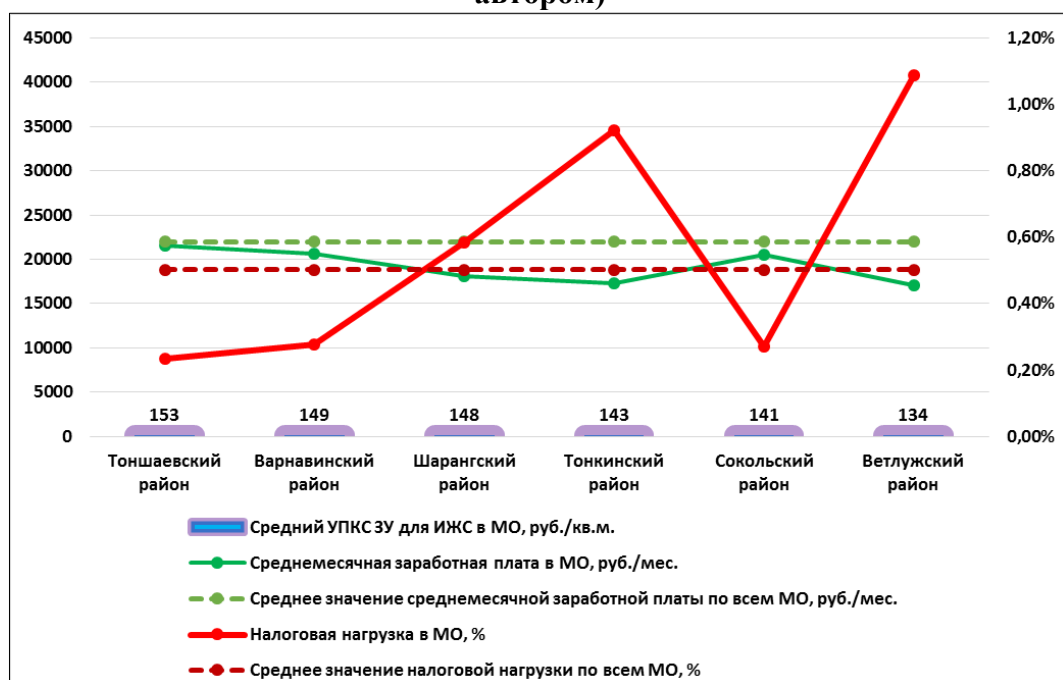


Рисунок К.7 – График связи уровней налоговой нагрузки с уровнями среднемесячной заработной платы и с УПКС ЗУ для ИЖС в муниципальных образованиях Нижегородской области (Тоншаевский район, Варнавинский район, Шарангский район, Тонкинский район, Сокольский район, Ветлужский район) (2016 г.) (составлено автором)