

УДК 336.02

DOI: 10.21779/2500-1930-2020-35-2-34-39

**К.А. Миримова**

### **Практика проведения государственной кадастровой оценки на территории Республики Дагестан по новым правилам**

*Научно-образовательный центр земельно-имущественных отношений; Россия, 367008, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Атаева, 5; [Mirimova.karina@mail.ru](mailto:Mirimova.karina@mail.ru)*

В июле 2016 года Президент Российской Федерации подписал Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», предусматривающий новый порядок проведения государственной кадастровой оценки и устанавливающий запрет на проведение новых кадастровых оценок по старым правилам (действовавшим до принятия нового Федерального закона) на переходный период до 2020 года. В данной статье проведен краткий обзор некоторых положений Федерального закона от 3 июля 2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и их практическое применение на территории Республики Дагестан в 2019 году. Автором обозначены некоторые проблемы, возникающие в ходе проведения государственной кадастровой оценки по новым правилам.

Ключевые слова: *кадастровая оценка, земли, сельскохозяйственные земли, недвижимость, объект недвижимости.*

В последнее время особое внимание уделяется вопросам совершенствования законодательства в части определения кадастровой стоимости имущества. Основной задачей является недопущение применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в рамках которого произошли изменения при проведении массовой кадастровой оценки объектов недвижимости и при оспаривании ее результатов. В соответствии с данным законом все субъекты Российской Федерации начиная с 2020 года должны были перейти на новый порядок проведения кадастровой оценки.

Согласно ст. 11 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ [1] государственную кадастровую оценку следует проводить не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки.

Кроме того, закон предусматривает новый порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Также по новому закону устанавливается новый порядок определения кадастровой стоимости. Если раньше независимые оценщики, проводящие кадастровую оценку, отбирались по итогам аукционов и конкурсов, то теперь статьей 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ введен институт государственных кадастровых оценщиков, а полномочиями по определению кадастровой стоимости наделяются государственные бюджетные учреждения, которые определяют кадастровую стоимость на постоянной основе.

Так, на территории Республики Дагестан полномочиями по осуществлению государственной кадастровой оценки было наделено «Дагестанское бюро по технической инвентаризации и кадастровой оценке» (далее – ГБУ РД «Дагтехкадастр»), созданное Постановлением Правительства Республики Дагестан от 29 ноября 2016 г. № 362 «О реорганизации путем преобразования государственного унитарного предприятия «Дагтехинвентаризация» в государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Бюро по технической инвентаризации и кадастровой оценке» [8]. К полномочиям ГБУ РД «Дагтехкадастр» помимо проведения массовой оценки относится определение кадастровой стоимости каждого объекта недвижимости при его постановке на кадастровый учет, а также при изменении характеристик объекта, влияющих на размер кадастровой стоимости, т. е. изменении площади, вида разрешенного использования, назначения, категории.

Новая методика кадастровой оценки, разработанная Минэкономразвития, создана на основе федерального стандарта оценки (ФСО) № 4 [4] и полученного оценщиками опыта. Новый порядок осуществления кадастровой оценки направлен на недопущение ошибок и сокращение количества обращений о пересмотре кадастровой стоимости. Необходимость изменения законодательства в части определения кадастровой стоимости имущества вызвана множеством арифметических ошибок и неграмотными действиями независимых частных оценщиков.

Статьей 10 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ установлены требования к сотрудникам бюджетного учреждения, которые занимаются определением кадастровой стоимости. Среди них: наличие высшего образования и (или) профессиональной переподготовки в областях, перечень которых устанавливается федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки, отсутствие судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления [1], наличие опыта работы, связанного с определением кадастровой стоимости. Таким образом, если лицо не соответствует предъявляемым законом требованиям, оно не может быть допущено к работе в качестве оценщика. Так, в 2019 году в ГБУ РД «Дагтехкадастр» была проведена комплексная проверка при участии Администрации Главы и Правительства Республики Дагестан и Счетной палаты Республики Дагестан, в результате которой установлено, что из 232 только 2 сотрудника числятся в отделе кадастровой оценки, один из которых был назначен на должность с нарушением требований Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ (без необходимого стажа работы). По итогам проверки в целях устранения данных нарушений было принято решение о формировании новой команды специалистов, обладающих необходимыми компетенциями в области проведения кадастровой оценки.

В соответствии со ст. 6, 11 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ, Постановлением Правительства Республики Дагестан от 18 июня 2018 г. № 70 «Об определении даты перехода к проведению государственной кадастровой оценки» [7] и Распоряжением Правительства Республики Дагестан от 5 сентября 2018 г. № 108-р [9] на территории Республики Дагестан в 2019 году была проведена государственная кадастровая оценка следующих объектов недвижимости:

- объектов капитального строительства (далее – ОКСы);
- земель сельскохозяйственного назначения;
- земель населенных пунктов.

Трудности при определении стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения и достаточно широкий разброс цен в зависимости от характеристик земель и привлекательности региона делают высокой вероятность ошибок при массовой оценке.

Одним из самых важных изменений проведения работ по определению кадастровой стоимости стало появление нового понятия «подготовка к проведению государственной кадастровой оценки», поскольку вовлечение граждан в процесс формирования кадастровой стоимости является ключевым механизмом снижения процента ошибок. Согласно ст. 12 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ подготовка к проведению государственной кадастровой оценки осуществляется до 1 января года определения кадастровой стоимости. [1] Так, в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 27 декабря 2017 г. № 846 [6] в целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, начиная с июня 2018 г. ГБУ РД «Дагтехкадастр» был организован прием деклараций о характеристиках соответствующих объектов недвижимости. Необходимо отметить, что количество подаваемых правообладателями и иными заинтересованными лицами деклараций было относительно небольшим, что, вероятно, связано с отсутствием технической документации, в которой отражены фактические характеристики объекта, способные значительно повлиять на итоговую величину его кадастровой стоимости.

На наш взгляд, предусмотренная ст. 12 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ возможность направления деклараций по объектам является большим шагом на пути открытости к взаимодействию между бюджетным учреждением и правообладателями, и этот шаг в последующем приведет к увеличению доверия граждан к новому порядку проведения кадастровой оценки.

Не менее важной является норма ст. 9 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ, предусматривающая надзор за проведением государственной кадастровой оценки, который осуществляется органом регистрации прав (Росреестр) в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 4 мая 2017 г. № 523 [3]. На фоне сложившегося мнения о коррумпированности всех региональных структур и учреждений, именно государственный надзор призван гарантировать прозрачность процедур проведения оценочной деятельности.

Понимание необходимости максимально тесного взаимодействия с населением и муниципалитетами при проведении кадастровой оценки объектов на территории Республики Дагестан привело к принятию решения о создании рабочих групп в каждом муниципальном районе субъекта. Так, например, Администрация муниципального района «Ахтынский район» Постановлением от 23 мая 2019 г. № 107 утвердила состав рабочей группы по содействию проведению государственной кадастровой оценки на территории МР «Ахтынский район», в которую вошли: Глава муниципалитета, Председатель муниципального собрания депутатов и депутаты Народного Собрания Республики Дагестан [11]. В числе ключевых задач рабочих групп можно выделить информирование населения через местные газеты и телевидение о ходе работ по государственной кадастровой оценке, сбор замечаний на промежуточный отчет и их оперативное направление в ГБУ РД «Дагтехкадастр», взаимодействие с органами государственной власти Республики Дагестан по вопросам проведения кадастровой оценки на территории муниципалитета.

На протяжении всех этапов проведения государственной кадастровой оценки в республике особое внимание уделялось информированию населения, в частности, в

средствах массовой информации республиканского и местного уровня периодически публиковалась информация о возможности подачи замечаний на промежуточный отчет о кадастровой оценке в ГБУ РД «Дагтехкадастр», в Минимущество Дагестана либо через МФЦ.

Положениями ст. 20 и 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ предусматривается возможность направления обращения в бюджетное учреждение с целью получения разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, а также об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. Однако законодательно оформленная процедура разрешения спора во внесудебном порядке у жителей Дагестана не вызывала доверия, о чем свидетельствуют массовые обращения в суд в целях оспаривания кадастровой стоимости. На практике нередко кадастровая стоимость объектов оказывалась завышенной. Связано это с тем, что кадастровая оценка на территории Республики Дагестан осуществлялась путем группировки объектов недвижимости со сходными характеристиками, т.е. методом массовой оценки, предусмотренным п. 1.3 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 [5]. Таким образом, не учитывались индивидуальные характеристики объектов.

По итогам государственной кадастровой оценки, проведенной ГБУ РД «Дагтехкадастр» в 2019 г. в Республике Дагестан, было оценено 1,6 млн объектов, в том числе 702 451 объект капитального строительства, 139 206 земель сельскохозяйственного назначения, 822 203 земель населенных пунктов. Результаты кадастровой оценки ОКСов, земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов на территории Республики Дагестан утверждены Приказом Минимущества Дагестана от 27 ноября 2019 г. № 500 [10] и вступили в силу с 1 января 2020 года.

Несмотря на то что новый порядок проведения государственной кадастровой оценки был принят относительно недавно, все-таки совершенствование законодательства не стоит на месте и на основании Федерального закона от 31 июля 2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [2] уже с 1 января 2021 года вступят в силу изменения в некоторые положения Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ. По-видимому, только с момента полного перехода всех субъектов Российской Федерации на новый порядок проведения кадастровой оценки, законодатель в полном объеме учел имеющиеся недостатки такого порядка, что вызвало необходимость внесения изменений.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что новый порядок проведения государственной кадастровой оценки имеет и преимущества, и недостатки. С точки зрения возможности сбора информации по объектам недвижимости, её объёма, качества и, как следствие, системности проводимой оценки государственное учреждение обладает несомненным преимуществом. В то же время метод массовой оценки не позволяет учитывать индивидуальные особенности объектов. При наличии чёткой методологической основы и системной обработки информации государственная оценка со временем будет самосовершенствоваться и, возможно, даст максимально адекватные рынку результаты.

## Литература

1. Федеральный закон от 3 июля 2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

2. Федеральный закон от 31 июля 2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
3. Постановление Правительства РФ от 4 мая 2017 г. № 523 «Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки».
4. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»;
5. Приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».
6. Приказ Минэкономразвития России от 27 декабря 2017 г. № 846 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы».
7. Постановление Правительства Республики Дагестан от 18 июня 2018 г. № 70 «Об определении даты перехода к проведению государственной кадастровой оценки».
8. Постановление Правительства Республики Дагестан от 29 ноября 2016 г. № 362 «О реорганизации путем преобразования государственного унитарного предприятия «Дагтехинвентаризация» в государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Бюро по технической инвентаризации и кадастровой оценке».
9. Распоряжение Правительства Республики Дагестан от 5 сентября 2018 г. № 108-р «О проведении государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, садоводческих объединений, земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов».
10. Приказ Минимущества Дагестана от 27 ноября 2019 г. № 500 «Об утверждении результатов кадастровой оценки объектов капитального строительства, земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов на территории Республики Дагестан».
11. Постановление Администрации МР «Ахтынский район» от 23 мая 2019 г. № 107 «О создании рабочей группы по содействию проведению государственной кадастровой оценки на территории муниципального района «Ахтынский район».
12. Атуева Э.Б., Буттаева С.М., Гаджиева Н.А. Совершенствование институциональных основ управления рынком недвижимости в Республике Дагестан // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2020. – № 1. – С. 102–111.
13. Иманишаниева М.М. Региональные аспекты налогообложения имущества в России на современном этапе (на примере Республики Дагестан) // Налоги и налогообложение. – 2017. – № 8. – С. 27–41.
14. Минниханова Д.А., Крохмаль Л.А., Пузикова О.П. Развитие системы налогообложения имущества юридических лиц в России // Дальневосточный аграрный вестник. – 2017. – № 4. – С. 211–218.
15. Шаповалова Д.А., Лебедев П.П., Савинова С.В., Абдуллаева М.А. Ведение государственного кадастра недвижимости в Республике Дагестан и пути его совершенствования // Московский экономический журнал. – 2019. – № 3. – С. 31.

*Поступила в редакцию 2 июня 2020 г.*

UDC 336.02

DOI: 10.21779/2500-1930-2020-35-2-34-39

**New rules in the practice of carrying out state cadastral appraisal in the territory of the Republic of Dagestan**

***K.A. Mirimova***

*Scientific and Educational Center for Land and Property Relations; Russia; 367008, Makhachkala, Ataev st., 5; [Mirimova.karina@mail.ru](mailto:Mirimova.karina@mail.ru)*

In July 2016, the President of the Russian Federation signed Federal law № 237-FZ «on state cadastral assessment», providing a new procedure for conducting state cadastral assessment and prohibiting conducting new cadastral assessments under the old rules (in force before the adoption of the new Federal law) for the transitional period until 2020. This article provides a brief overview of some of the provisions of the Federal law of July 3, 2016 № 237-FZ «on state cadastral assessment» and their practical application in the territory of the Republic of Dagestan in 2019. The author identifies some problems that arise during the state cadastral assessment under the new rules.

Keywords: *cadastral valuation, land, agricultural land, real estate, real estate object*

*Received 2 June, 2020*