

## Развитие Института кадастровой оценки земель: зарубежный и российский опыт

*Е. Н. Лосева<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,  
Российская Федерация

\* e-mail: kaf-eco-lab@nsuem.ru

**Аннотация.** В статье рассмотрен опыт зарубежных стран в области оценки недвижимости для целей налогообложения. Также составлена схема и кратко описан процесс становления института кадастровой оценки в России. Сделаны выводы о возможностях использования мировой практики для целей совершенствования методики кадастровой оценки в России.

**Ключевые слова:** кадастровая оценка, недвижимость, налогообложение, зарубежный опыт

## Development of the Institute of cadastral land assessment: foreign and russian experience

*E. N. Loseva<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

\* e-mail: kaf-eco-lab@nsuem.ru

**Abstract.** The article examines the experience of foreign countries in the field of real estate valuation for tax purposes. The scheme is also drawn up and the process of formation of the institute of cadastral valuation in Russia is briefly described. Conclusions are drawn about the possibilities of using world practice for the purposes of improving the methods of cadastral valuation in Russia.

**Keywords:** cadastral valuation, real estate, taxation, foreign experience

### *Введение*

Массовая оценка для целей налогообложения появилась относительно недавно. В начале XX века государственные органы управления начали проявлять интерес к справедливым и точным подходам к оценке имущества. Кроме того, большое влияние на массовую оценку стало оказывать развитие методов математического моделирования и компьютерные технологии.

В XXI веке система массовой оценки недвижимости для целей налогообложения является обязательным инструментом и способом совершенствования фискальной политики в области местного самоуправления. Таким образом, рассмотрение процесса развития методики и технологии оценки недвижимости в России и зарубежных странах приобретает ценность для понимания процесса становления и развития системы кадастровой оценки. Обобщение зарубежного опыта в области имущественного налогообложения и оценки налогооблагаемой базы позволит выявить достижения мировой практики оценки недвижимости для их возможного использования при совершенствовании российской методики кадастровой оценки на современном этапе.

## *Основная часть*

Во многих зарубежных странах существуют системы массовой оценки недвижимости. В каждой стране задачи оценки имущества и налогообложения решаются по-своему, согласно приоритетам политики, развития экономики, культурному и социальному развитию. Определяющим фактором для развития данной области является справедливое распределение налогового бремени на основе взимания налога с недвижимости и возможности ее периодической переоценки [1].

В зарубежных странах сложились такие системы формирования стоимости объектов недвижимости, как:

- фиксированная стоимость, определяемая посредством нормативно-правовых актов органов управления;
- стоимость, которая определяется в результате массовой оценки объектов недвижимости.

Первая система характеризуется экономической выгодой процесса оценки, а также простой спецификой определения стоимости и наибольшей устойчивостью к рыночным колебаниям. Такая система не учитывает разницы в стоимости активов недвижимого имущества – происходит усреднение объектов с различной стоимостью.

Вторая модель оценки более затратная и во временном и финансовом аспекте, однако, именно она имеет большее распространение, так как уделяется внимание корреляции стоимости недвижимости с экономикой в целом [2].

Кроме того, оценка недвижимости в зарубежных странах базируется на различных способах определения налогооблагаемой базы. Так, на пример в Великобритании, Франции, Бельгии и некоторых штатах Австралии расчет стоимости недвижимости рассчитывается на основе годовой арендной платы. В США, Дании, Австралии, Швейцарии, Японии за основу выступает капитальная стоимость недвижимости, определяемая по рыночным и оценочной стоимости объекта. В Швеции используют налоговую базу, которая составляет лишь часть рыночной стоимости недвижимого имущества [3,4].

Кроме способов оценки различными являются и периоды переоценки. Литва, Дания, Финляндия проводят переоценку не реже одного раза в 5 лет, а Бельгия, Италия, Испания, Швеция – не реже одного раза в 10 лет. При этом во всех странах предусмотрены внеочередные переоценки, позволяющие пересчитать стоимость объекта при возникновении серьезных изменений экономической ситуации [2].

Еще одной особенностью оценки недвижимости зарубежных стран можно выделить объект оценки. Большинство государств проводят комплексную оценку земли и всех объектов, которые с ней прочно связаны, что позволяет достичь наибольшей объективности результатов работ.

Особое внимание привлекают страны с исторически сложившейся немецкой системой кадастра. В Германии оценка стоимости недвижимости проводится независимой комиссией, в состав которой входят специалисты разных

сфер деятельности смежных профессий, такие как оценщики, менеджеры по недвижимости, кадастровые инженеры и др. При оценке устанавливается стоимость одного квадратного метра зависящая от местоположения объекта. При этом ежегодно комиссией осуществляется сбор информации о сделках с недвижимостью, обобщение информации и предоставление отчетов в парламент. После чего парламент публикует результаты работы комиссии и населению предлагается так называемая «типичная стоимость недвижимости». Заинтересованные лица могут оспорить такую стоимость в судебном порядке, однако это происходит достаточно редко в связи с высоким профессионализмом членов оценочной комиссии, а также ежегодной систематизацией актуальной исходной информации [5].

Институт профессиональной оценки в России получил свое начало, когда государство приступило к формированию фискальной системы области земельно-имущественного налогообложения, ориентировочно во второй половине XIX века после отмены крепостного права. В то время появилась необходимость в разработке новых основ законодательства и методик оценки земли.

Кроме земли предметом оценки также выступали фабрики, заводы, торговые заведения, различные постройки, что также способствовало обновлению оценочных методик и подтверждало принципы оценки в зарубежных странах, где оценивался имущественный комплекс в целом [6].

В XX веке развитие системы оценки земли приостановилось после революции 1917 года, но уже к середине века работы были возобновлены и особое внимание стали уделять землям сельскохозяйственного назначения. Для оценки городских территорий ключевым моментом стало определение относительной ценности территории для размещения предприятий и объектов планового развития города. Однако отсутствие методик и экономически-обоснованных критериев оценки привели к ряду недостатков и диспропорций при определении налогооблагаемой базы большинства городов [7].

Сначала отсутствие профессиональных кадров, методических рекомендаций и стандартов деятельности не позволяло получить качественных результатов. Позже с принятием первого закона об оценочной деятельности была официально принята профессия оценщика [8]. Для более грамотной реализации оценочных процессов также были разработаны стандарты оценки и методические указания.

В связи с необходимостью более четкого установления правил проведения процедуры государственной кадастровой оценки недвижимости для целей налогообложения в 2016 году был принят отдельный закон для регулирования данного процесса [9].

На рисунке представлены основные этапы развития института кадастровой оценки на рубеже веков.

Таким образом, система оценочной деятельности в отношении недвижимого имущества развивается более ста лет. Исторические нормы послужили прототипами современных организационно-методических основ оценочной деятельности.



### Основные этапы развития института кадастровой оценки в России

Не смотря на длительный процесс развития института кадастровой оценки недостаток в части отсутствия контроля результатов повлек за собой многочисленные оспаривания и судебные иски.

### *Заключение*

Анализируя опыт зарубежных стран в области определения налогооблагаемой базы, или стоимости недвижимого имущества для целей налогообложения можно выделить несколько подходов:

- выбор в качестве налогооблагаемой базы рыночную стоимость земельных участков или земельных участков с улучшениями;
- исчисление налоговой базы по годовому уровню арендной платы;
- налогообложение объектов исходя из качественных и количественных характеристик – физических параметров;
- расчет налогооблагаемой базы с помощью статистических моделей система зонирования, которая предусматривает отнесение объекта к одной из ценовых зон, для которой характерен определенный уровень стоимости и установленный размер налога на основе характеристик, отнесенных к этой зоне [10].

В результате анализа развития института оценки земли в России выявлено, что на сегодняшний день правила и методики кадастровой оценки не содержат инструментов контроля качества полученных данных.

Оценка земли – итог длинного исторического процесса развития общества. Анализ деятельности по оценке земли для целей налогообложения в прошлом позволяет лучше организовать ее в настоящем, и позволит с большей уверенностью прогнозировать будущие перспективы [11].

Формирование системы рационального налогообложения недвижимости в России требует создания в стране адекватной системы кадастровой оценки. При совершенствовании методики кадастровой оценки недвижимости необходимо с одной стороны, принимать во внимание процессы, происходящие в мире, а с другой стороны – учитывать опыт, накопленный в других странах с развитой системой сбора информации об объектах недвижимости, налогообложения и оценки.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Пылаева А.В., Основы кадастровой оценки недвижимости [Текст] : учебн. пос. для вузов / А. В. Пылаева ; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2014. – 140 с.
2. Дементьева М.А. Опыт налогообложения недвижимого имущества физических лиц в зарубежных странах и его применение в России / М.А. Дементьева, А.,В Захарова, Е.А. Кирова // Вестник университета. – Москва. – 2019. – С. 100-107
3. Григорьева, Л. Г. Налогообложение объектов недвижимо-сти в России и за рубежом // Библиотечка «Российской газеты». – М.: Издательство «Российская газета». – 2017. – № 11. – С. 80.
4. Kok N., Monkkonen P., Quigley J.M. Land use regulations and the value of land and housing: An intra-metropolitan analysis // Journal of Urban Economics. 2014. Vol. 81. P. 136–148
5. Хахук Б.А. Зарубежный опыт кадастровой оценки объектов недвижимости / Хахук Б.А., Лифенцева Д.А., Ахметов А.М. // Научные труды КубГТУ. - 2017. - № 11. - С. 60-67 <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=34882678>
6. Никишин И. В. Анализ развития оценки земель в России // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2013. №2 (5). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-razvitiya-otsenki-zemel-v-rossii>. – Текст : электронный.
7. Никишин И.В. Городская земля в системе экономических отношений: к уточнению понятия // Вестник ИрГТУ. 2008. №2 (34). С. 145-146 URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=10424366>. – Текст : электронный.
8. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ [Электронный ресурс] Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/)
9. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ [Электронный ресурс] Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/)
10. Лапшина, А. С. Совершенствование налогообложения имущества физических лиц на основе государственной кадастровой оценки объектов жилой недвижимости : автореферат дис. ... кандидата экономических наук : 08.00.10 – Ростов-на-Дону, 2018. – 30 с.
11. Пылаева А.В., Основы кадастровой оценки недвижимости [Текст] : учебн. пос. для вузов / А. В. Пылаева ; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2014. – 140 с.

© Е. Н. Лосева, 2022