

А.В. Пылаева

**МОДЕЛИ И МЕТОДЫ
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ**



Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение выс-
шего профессионального образования
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

А.В. Пылаева

МОДЕЛИ И МЕТОДЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие

Нижегород
2015

УДК

ББК

П

Рецензенты:

Кокин А.С. – д.э.н., профессор ФГАОУ ВПО «Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского»

Озина А.М. – д.э.н., профессор Нижегородского института управления – филиала ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ»

Пылаева А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Текст] : учебное пособие / А. В. Пылаева – Н. Новгород : ФГБОУ ВПО НГАСУ, 2015. – 175с.

ISBN

Обобщены характеристики кадастровой оценки, в состав которых входят особенности кадастровой оценки недвижимости, ее логическая и временная структура, состоящая из фаз, стадий и этапов. Рассмотрены условия и виды обеспечения кадастровой оценки недвижимости. Проведено исследование теоретических и практических аспектов типизации объектов недвижимости, описание уровней группировки объектов недвижимости, влияние вида использования объекта недвижимости на его кадастровую стоимость.

Учебное пособие предназначено для студентов, изучающих дисциплины «Оценка недвижимости», «Кадастровая оценка недвижимости»; для студентов направлений «Городской кадастр», «Земельный кадастр».

Результаты исследования могут быть полезны организациям и специалистам, в область профессиональной ответственности которых входят вопросы применения и развития методологии кадастровой оценки недвижимости.

УДК

ББК

ISBN© Пылаева А.В., 2015

СОДЕРЖАНИЕ

ОТ АВТОРА.....	5
ВВЕДЕНИЕ.....	7
Глава 1. Методология кадастровой оценки недвижимости	9
1.1 Характеристики деятельности	10
1.1.1 Особенности деятельности.....	10
1.1.2 Принципы деятельности.....	14
1.1.3 Особенности и нормы оценочной деятельности в стандартах оценки.....	15
1.1.4 Условия и виды обеспечения деятельности	18
1.2 Временная структура деятельности	28
1.2.1 Стадия «Массовая оценка»	31
1.2.2 Стадия «Сопровождение работ».....	36
1.2.3 Стадия «Оспаривание кадастровой стоимости»	42
1.2.4 Стадия «Определение кадастровой стоимости на основании внесения сведений об объектах недвижимости в государственный кадастр недвижимости».....	49
1.3 Логическая структура деятельности	52
Глава 2. Типизация, группировка и классификация объектов недвижимости	59
2.1 Классификации в налогообложении и кадастровой оценке недвижимости.....	59
2.2 Типология объектов недвижимости как обязательный метод массовой оценки.....	62
2.2.1 Разбиение и покрытие как способы типизации объектов оценки....	66
2.2.2 Основания типизации и уровни группировки.....	67

2.2.3	Исследование возможности применения типизации для оценки объектов недвижимости	72
2.3	Эволюция и преемственность классификации в кадастровой оценке недвижимости	85
2.3.1	Классификация земельных участков.....	85
2.3.2	Классификация объектов капитального строительства жилого и нежилого фондов.....	89
2.4	Оценка экономической эффективности классификации объектов недвижимости.....	96
2.4.1	Методика оценки экономической эффективности классификации.	96
2.4.2	Апробация методики экономической эффективности классификации объектов недвижимости.....	103
Глава 3. Подходы и методы кадастровой оценки.....		111
3.1	Подходы и методы массовой оценки	111
3.1.1	Методологические подходы в федеральных стандартах оценки...	111
3.1.2	Методы статистического моделирования. Статистическая модель стоимости	115
3.1.3	Метод типового объекта. Моделирование стоимости на основе стоимости типовых объектов.....	118
3.1.4	Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости	121
3.2.	Соответствие классов объектов недвижимости и методов оценки	123
3.3.	Исследование практики применения методов массовой оценки ...	125
3.3.1.	Кадастровая оценка недвижимости в 2011-2012 гг.....	125
3.3.2.	Особенности и статистика применения методов оценки.....	127
ЗАКЛЮЧЕНИЕ		135
ЛИТЕРАТУРА		137

ОТ АВТОРА

Дорогие друзья! В 1999 году было издано постановление Правительства Российской Федерации №945 от 25.08.1999 «О государственной кадастровой оценке земель». С этого момента в России началась кадастровая оценка недвижимости – новая веха в истории налогообложения недвижимости, благодаря которой родилась эта книга.

За эти годы произошло много знаковых событий – на территории всей страны с 1999 года проводится государственная кадастровая оценка земельных участков, в 2006 году введен налог на земельные участки на основе кадастровой стоимости. В 2008-2009 годах выполнен проект Международного Банка Реконструкции и Развития «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в Российской Федерации». В 2010-2011 годах на территории Республики Татарстан и Калужской области реализован проект «Анализ социально-экономических последствий введения налога на недвижимость на основе результатов массовой оценки недвижимости». В 2010-2012 гг. во всех субъектах РФ проведены работы по определению кадастровой стоимости объектов капитального строительства. Переход с 2014 года на налогообложение на основе кадастровой стоимости по объектам торгового и офисного назначения, принадлежащим юридическим лицам, – следующий важный шаг в реформировании системы имущественного налогообложения России.

Введенное в 2014 году в Налоговый кодекс изменение в определении налоговой базы для налога на имущество физических лиц, связанное с переходом с инвентаризационной на кадастровую стоимость, затронет интересы практически всех физических лиц-собственников квартир и индивидуальных жилых домов. 28 субъектов РФ вводят эти изменения уже с 2015 года.

История кадастровой оценки продолжается. Она создается людьми, имена и судьбы которых тесно связаны с развитием кадастровой оценки недвижимости в Российской Федерации. Им и посвящается эта книга.

ВВЕДЕНИЕ

Учебное пособие предназначено для формирования системы знаний о методологии кадастровой оценки недвижимости как учении об организации деятельности по определению кадастровой стоимости. Учебное пособие состоит из трех глав.

Глава **«Методология кадастровой оценки недвижимости»** содержит характеристики деятельности, в состав которых входят особенности кадастровой оценки недвижимости, ее логическая и временная структура, состоящая из фаз, стадий и этапов деятельности. В главе также рассмотрены условия и виды обеспечения кадастровой оценки недвижимости.

В главе **«Типизация, группировка и классификация объектов недвижимости»** проведено исследование теоретических и практических аспектов типизации объектов недвижимости, описание уровней группировки объектов недвижимости, влияние вида использования объекта недвижимости на его кадастровую стоимость. Показана общность классификации в налогообложении, учете и кадастровой оценке объектов недвижимости, преемственность классификации земельных участков и объектов капитального строительства.

Глава **«Подходы и методы кадастровой оценки недвижимости»** содержит описание применения подходов и методов кадастровой оценки, построения моделей кадастровой стоимости, а также анализ практики применения методов оценки в работах по кадастровой оценке объектов капитального строительства в 2012 году. Исследуемая выборка объектов недвижимости составила 26 332 842 единицы в составе 42 субъектов РФ.

Учебное пособие сохраняет преемственность с учебным пособием В.Б. Безрукова, М.Н. Дмитриева, А.В. Пылаевой «Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости», учебным пособием А.В. Пылаевой «Развитие кадастровой оценки недвижимости» и «Основы кадастровой оценки недвижимости».

Особенность авторской концепции создания учебного пособия заключается в исследовании методологии кадастровой оценки недвижимости с позиций системного и процессного подходов в неразрывной связи с государственным кадастровым учетом объектов недвижимости как источником сведений об объектах недвижимости для проведения государственной кадастровой оценки и предназначением кадастровой оценки недвижимости – налогообложением на основе кадастровой стоимости.

Фактологическая основа учебного пособия построена на исследовании и обобщении развития кадастровой оценки недвижимости в Российской Федерации, в том числе:

- материалах проекта Международного банка реконструкции и развития «Разработка и тестирование системы кадастровой оценки недвижимости в Российской Федерации»;

- материалах проекта Международного банка реконструкции и развития «Мониторинг рынка недвижимости»;

- результатах работ по кадастровой оценке земель в период с 1998 по 2014 гг.;

- результатах работ по кадастровой оценке объектов капитального строительства жилого и нежилого фондов в 2011-2012 годах;

- результатах анализа кадастровой стоимости более 8 млн. объектов капитального строительства в 12 субъектах РФ.

ГЛАВА 1. МЕТОДОЛОГИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Для исследования методологии кадастровой оценки недвижимости остановимся на определении понятия «методология». Обратим внимание на два созвучных энциклопедических определения. Первое из них - «методология – система принципов и способов организации и построения теоретической и практической деятельности, а также учение об этой системе» [259]. Второе - «методология (от «метод» и «логия») – это учение о структуре, логической организации, методах и средствах реализации деятельности» [245, 93]. Суть этих определений очень точно и емко сформулировали известные авторы в этой области научных исследований Новиков Александр Михайлович и Новиков Дмитрий Александрович, дав следующее определение – **«методология есть учение об организации деятельности»** [177].

Суть авторского подхода заключается в том, что кадастровая оценка рассматривается как деятельность по определению кадастровой стоимости, в состав которой входят различные фазы, стадии и этапы. Методология кадастровой оценки недвижимости есть учение о ее организации, принципах построения, формах и способах осуществления. Также методология кадастровой оценки недвижимости есть учение об организации деятельности по определению кадастровой стоимости.

Здесь следует остановиться на определении понятия «кадастровая оценка». В настоящее время законодательно определено, что кадастровая оценка - это процесс определения кадастровой стоимости, для выполнения которого формируется перечень объектов оценки, определяется Исполнитель работ, формируется отчет об определении кадастровой стоимости, проводится экспертиза отчета в саморегулируемой организации оценщиков, вносятся результаты определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости [8]. Это, по существу, массовая единовременная оценка большого

количества объектов недвижимости. Однако это хотя и основной, но не единственный процесс, в результате которого определяется кадастровая стоимость. Кадастровая стоимость конкретных объектов недвижимости может быть определена в процессе досудебных и судебных процедур, в процессе сопровождения работ, в процессе внесения новых объектов в государственный кадастр недвижимости. В каждом из указанных случаев существуют свои особенности и процедуры определения кадастровой стоимости.

Исследуем общую схему методологии кадастровой оценки, состоящую из характеристик деятельности, ее логической и временной структуры.

1.1 Характеристики деятельности

1.1.1 Особенности деятельности

Раскроем характеристики кадастровой оценки недвижимости (Таблица 1.1). Главное, с чего следует начать – кадастровая оценка имеет законодательно определенную цель деятельности. Она проводится в целях налогообложения для определения налоговой базы, в качестве которой выступает полученная в результате кадастровой оценки кадастровая стоимость [40].

Цель деятельности выявляет высокую социальную и экономическую значимость кадастровой оценки недвижимости. Это, в свою очередь, порождает требования публичности и открытости результатов кадастровой оценки, их доказательности и доступности. Цель деятельности определяет особенности, принципы, условия и нормы деятельности.

Большей доступности и открытости результатов, чем в кадастровой оценке, нет ни в каком-либо другом виде оценочной деятельности. В процесс определения кадастровой стоимости включены такие этапы, как предварительное ознакомление с проектом отчета об определении кадастровой стоимости и представления замечаний к нему [8, ст. 24.15], размещение отчетов, по кадастровой оценке, в общедоступном фонде данных [8, ст. 24.21]. Возмож-

ность досудебного и судебного оспаривания кадастровой стоимости инициирует потребность защиты результатов кадастровой оценки, создает необходимость введения длительных гарантийных обязательств по сопровождению результатов кадастровой оценки, требует уверенности в их доказательности.

Таблица 1.1

Характеристики кадастровой оценки недвижимости

Характеристики	Организация кадастровой оценки	
	Существующие особенности	Авторские предложения
Особенности деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Законодательно определенная цель деятельности • Высокая социальная и финансовая значимость • Законодательно установленная периодичность работ и длительность сроков работ • Публичность, открытость результатов • Ведение Фонда данных • Предварительное общественное обсуждение до принятия результатов • Досудебное и судебное оспаривание результатов • Длительное гарантийное сопровождение результатов • Объем объектов оценки • Взаимодействие (тесная связь) с налогообложением и учетом недвижимости • <i>Саморегулирование деятельности (оценочная деятельность)</i> • <i>Проведение экспертизы в саморегулируемой организации</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Единая методика определения кадастровой стоимости • Формализованность и регламентация процедур • Система менеджмента качества, стандарт качества работ • Специальные требования к исполнителям работ и экспертам • <i>Государственное регулирование деятельности</i> • <i>Экспертиза работ на государственном/муниципальном уровне</i>
Принципы деятельности	<p>Принципы оценочной деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> • независимость оценщика • существенность, обоснованность и достаточность информации, однозначность ее толкования, проверяемость результатов 	<ul style="list-style-type: none"> • Принципы налогообложения • Принципы менеджмента качества
Условия (виды обеспечения) деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Нормативно- правовое обеспечение • Научно-методическое обеспечение • Организационное обеспечение • Информационное обеспечение • Кадровое обеспечение • Математическое обеспечение 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Изменение организационного обеспечения</i> • Программное обеспечение
Нормы: 1) общие; 2) специфические	<ol style="list-style-type: none"> 1. Общечеловеческие, этические и другие нормы 2. Кодексы профессиональной этики, нормы оценочной деятельности, содержащиеся: <ul style="list-style-type: none"> • в федеральном законодательстве, • в стандартах оценочной деятельности • в правилах саморегулируемых организаций оценщиков 	<ul style="list-style-type: none"> • Нормы определения кадастровой стоимости для налогообложения

Кадастровая стоимость, как налоговая база, определяется одновременно для субъекта РФ по категориям земель, объектам капитального строительства, поэтому отличительной особенностью кадастровой оценки является существенный объем объектов недвижимости, одновременно вовлеченных в процесс кадастровой оценки. Общее количество земельных участков в РФ, стоящих на учете в государственном кадастре недвижимости, составляет 55 655 216, зданий - 34 696 485, сооружений - 3 932 404, помещений - 59 282 456. В перечисленных ниже субъектах РФ количество объектов капитального строительства, подлежащих кадастровой оценке, в зависимости от субъекта РФ, изменяется от 27 945 до 1 727 268 объектов (Таблица 1.2); количество земельных участков категории земель «Земли населенных пунктов» составляет сравнимый порядок значений (Таблица 1.3) [74, стр.60].

Таблица 1.2

Количество объектов капитального строительства в субъектах РФ

№ п/п	Субъект РФ	Количество объектов оценки
1	Архангельская область	605 669
2	Ненецкий АО	27 945
3	Белгородская область	757 129
4	Липецкая область	751 041
5	Пермский край	1 727 268
6	Республика Ингушетия	49 284
7	Сахалинская область	257 790
8	Тульская область	906 196
9	Хабаровский край	725 558
10	Ханты-Мансийский АО	844 595
11	Чеченская республика	178 058
12	Чувашская республика	606 214
13	Камчатский край	139 971
14	Карачаево-Черкесская республика	115 202
15	Нижегородская область	1 700 112
16	Республика Северная Осетия-Алания	225 302
17	Республика Дагестан	309 724
18	Кабардино-Балкарская Республика	247 111

* Таблица составлена автором на основе исследований материалов фонда данных кадастровой оценки недвижимости

Таблица 1.3

Количество земельных участков в субъектах Российской Федерации

№ п/п	Наименование СРФ	Общее кол-во з/у
1	Амурская область	245 479
2	Ивановская область	295 315
3	Костромская область	252 594
4	Красноярский край	306946
5	Эвенкийский мун. район	4892
6	Еврейская область	9913
7	Кемеровская область	719 615
8	Свердловская область	887 505
9	Нижегородская область	925 653
10	Вологодская область	348 003

* Таблица составлена автором на основе исследований материалов фонда данных кадастровой оценки недвижимости

Источником информации об объектах оценки служит государственный кадастр недвижимости, полученная в результате оценки кадастровая стоимость передается в налоговые службы для исчисления налоговой базы. Поэтому к особенностям кадастровой оценки недвижимости следует отнести ее тесную связь с государственным учетом и налогообложением недвижимости. В совокупности с оценочной деятельностью налоговая политика в части налогообложения недвижимости и государственный кадастровый учет объектов недвижимости оказывают существенное воздействие на формирование и определяют развитие методологии кадастровой оценки. Их связующее звено – классификация объектов недвижимости, которая применяется в налогообложении для установления соответствия классов объектов недвижимости и налоговых ставок, в кадастровой оценке для установления соответствия классов объектов недвижимости и методов оценки, в государственном кадастровом

учете – для установления соответствия объектов недвижимости и их вида разрешенного использования [225]. Связь укрепляется единством используемых классификаторов, обязательностью применения федеральной информационной адресной системы, согласованностью подходов к группировке объектов недвижимости на основании видов разрешенного использования, общностью форматов обмена информации.

1.1.2 Принципы деятельности

Принципы кадастровой оценки – это, во-первых, принципы оценочной деятельности. К ним следует отнести принцип независимости оценщика [8, ст. 16]; принципы, изложенные в требованиях к отчету об определении кадастровой стоимости [41]: существенности, обоснованности и достаточности информации, однозначности ее толкования, проверяемости результатов. Следует также отметить ряд важных принципов, которые являются прямым следствием особенностей кадастровой оценки – это принципы налогообложения и принципы менеджмента качества [221, стр. 57].

Наследование принципов налогообложения. Преемственность и наследование принципов налогообложения в кадастровой оценке недвижимости обусловлены вхождением кадастровой оценки в состав системы налогообложения недвижимости, основанной на стоимости. Принцип справедливости и определенности налогообложения применительно к кадастровой оценке можно трактовать как принцип открытости и доступности результатов кадастровой оценки недвижимости; ясность и прозрачность, прежде всего для налогоплательщиков, механизмов и процедур, связанных с расчетом стоимости объектов и информации, использованной в них; сопоставимость кадастровой стоимости и полнота охвата объектов налогообложения. Для сравнимости кадастровых стоимостей однотипных объектов недвижимости и создания в целях налогообложения целостной устойчивой картины оценочного зонирования Российской Федерации на основе кадастровой стоимости необходимо,

чтобы кадастровые стоимости объектов оценки были сопоставимы как внутри типов объектов недвижимости, так и в разрезе административно-территориальных образований. Для реализации принципа полноты охвата объектов недвижимости, для которых определяется кадастровая стоимость и начисляется налог, необходим сплошной учет объектов недвижимости и их правообладателей в государственном кадастре недвижимости.

Принципы обеспечения качества кадастровой оценки недвижимости. Кадастровая оценка недвижимости в процессе своего развития должна быть адаптируема к различным изменениям, включая изменения законодательства, структуры органов власти, форм и способов осуществления деятельности, видов обеспечения. Ее прочность и устойчивость гарантируется преемственностью решений, введением переходных периодов и этапов, тестированием новых элементов. Для этого необходимо применять методологию систем менеджмента качества, предназначенную для адаптации, развития и совершенствования деятельности [228, с. 71].

1.1.3 Особенности и нормы оценочной деятельности в стандартах оценки

Изучение методологии оценки недвижимости в целях налогообложения необходимо начать с обобщения и анализа истории развития общей методологии оценки, элементы которой содержатся в международных, европейских и федеральных стандартах оценки [74, 144, 185, 64].

Методология оценки недвижимости развивалась уже в первой половине XX века; к началу 40-х годов в разных странах сложились в основном схожие между собою принципы, подходы и методы оценки. В течение 60-70-х годов многие национальные объединения оценщиков разработали и опубликовали стандарты профессиональной практики для своих членов. В отдельных странах стандарты были введены полностью или частично в национальные законы

и подзаконные акты. Кроме того, в организациях оценщиков вводились кодексы профессиональной этики, содержащие правила и нормы деятельности. Так были созданы механизмы обеспечения соблюдения стандартов, которые позволили осуществлять контроль за оценочной деятельностью и регулировать доступ к профессии, в том числе путем государственного лицензирования или сертификации профессиональной оценочной деятельности.

Международные, европейские и федеральные стандарты оценки служат одной цели – они определяют методологию оценочной деятельности. Стандарты включают в себя:

- терминологию;
- подходы и методы оценки, модели стоимости, области их применения;
- специфику оценки объектов различного типа;
- требования к квалификации и аттестации оценщиков;
- требования к контролю качества работ, рекомендации относительно соотношений рыночной и определяемой стоимости;
- формы представления и способы проверки результатов оценки;
- обобщение лучшей профессиональной практики;
- нормы деятельности и т.д.

Состав и структура международных, европейских и федеральных стандартов оценки сопоставимы между собой. Международные стандарты оценки послужили основой федеральных стандартов оценки (далее - ФСО). ФСО обязательны к применению на всей территории страны и определяют общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности; раскрывают цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной; устанавливают требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, ис-

пользуемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. В настоящее время в РФ принято семь федеральных стандартов оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» от 20.07.2007 г. № 256 (ФСО №1);
- «Цель оценки и виды стоимости» от 20.07.2007 г. № 255 (ФСО №2);
- «Требования к отчету об оценке» от 20.07.2007 г. № 254 (ФСО №3);
- «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» от 22.10.2010 г. № 508 (ФСО №4);
- «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» от 4.07.2011 г. N 238 (ФСО №5);
- «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков» от 7.11.2011 г. N 628 (ФСО №6);
- «Оценка недвижимости» от 25.09.2014 г. N 611 (ФСО №7).

Два федеральных стандарта – оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности, оценка бизнеса – находятся в разработке. Два федеральных стандарта – ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» и ФСО №7 «Оценка недвижимости» - определяют принципы кадастровой оценки недвижимости.

Методология массовой оценки недвижимости для налогообложения отражена в Международных стандартах оценки (далее - МСО) [158], стандартах международной ассоциации налоговых оценщиков (далее – стандарты МАНО) [64], американских стандартах оценки (далее - USPAP) [185], европейских стандартах оценки (далее - TEGOVA) [64, 168]. Определяющее влияние на национальную методологию кадастровой оценки недвижимости оказали международное руководство №13 «Массовая оценка для налогообложения имущества», входящее в состав МСО [144, стр. 325-328]; стандарты международной ассоциации налоговых оценщиков, в том числе «Стандарт, по массовой оценке, недвижимого имущества» [168, стр.110-115].

Следует отметить, что нормы оценочной деятельности также содержатся в стандартах оценочной деятельности. Определение норм деятельности – одна из декларируемых целей стандартов. В МСО в состав стандартов введен «кодекс поведения», который посвящен требованиям в отношении этики и компетентности, предъявляемым к профессиональным оценщикам; в стандартах TEGOVA в составе приложений содержится приложение «Этика». В России нормы оценочной деятельности введены в Федеральный закон об оценочной деятельности [8]; соблюдение правил и норм деятельности контролируют саморегулируемые организации оценщиков.

Резюмируя сведения о стандартах оценочной деятельности, отметим следующее:

- стандарты оценочной деятельности формируют методологию оценочной деятельности, содержат нормы и правила оценочной деятельности;
- международные, европейские и федеральные стандарты оценки имеют общие цели, сопоставимые состав и структуру;
- федеральные стандарты оценки разработаны на основе международных и европейских стандартов оценки;
- определяющее влияние на национальную методологию кадастровой оценки недвижимости оказали международное руководство №13 «Массовая оценка для налогообложения имущества» и стандарты международной ассоциации налоговых оценщиков, в том числе «Стандарт, по массовой оценке, недвижимого имущества».

1.1.4 Условия и виды обеспечения деятельности

Условия деятельности, ее виды обеспечения – нормативно-правовое, научно - методическое, информационное, кадровое, организационное - образуют систему кадастровой оценки. «Система государственной кадастровой оценки недвижимости – совокупность элементов, обеспечивающих осуществ-

ление деятельности по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости» [221, стр. 56]. В системном подходе важна согласованность уровней развития каждого элемента, входящего в систему. На это обращается внимание в международных стандартах оценки: в международном руководстве №13 «Массовая оценка для налогообложения имущества», в частности, отмечается, что «выбор методологии массовой оценки должен быть согласован с типом и качеством записи информации» [144, стр. 325]. Фактически речь о системности, соответствии информационного и методического обеспечения деятельности.

Нормативно-правовое обеспечение. Нормативно-правовыми актами, положившими начало кадастровой оценки, являются:

- Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25 октября 2001 года, вступивший в силу 30 октября 2001 года;
- Постановление Правительства Российской Федерации №945 от 25 августа 1999 года «О государственной кадастровой оценке земель»;
- Постановление Правительства РФ №316 от 8 апреля 2000 года «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

В настоящее время правовое обеспечение оценочной деятельности составляют Федеральный Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в который в 2010 г. была введена глава «Государственная кадастровая оценка», а также федеральные стандарты оценки.

Важным элементом нормативно-правового обеспечения является Федеральный закон «О Государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ. В нем, в частности, определяется порядок учета объектов недвижимости и их характеристик в государственном кадастре недвижимости, который служит важным элементом информационного обеспечения кадастровой оценки недвижимости.

Научное обеспечение деятельности возможно построить на базе секторов, кафедр и факультетов высших учебных заведений. На сегодняшний день можно констатировать существование научных школ в области кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, которые возникли на базе сельскохозяйственных институтов Омска [265], Москвы [239], Саратова. В указанных высших учебных заведениях глубоко исследованы и предмет, и методы оценки земель сельскохозяйственного назначения. Первые методики государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов разрабатывались в Перми [265] и Нижнем Новгороде [75]. Математическими методами моделирования стоимости занимаются научные школы Санкт-Петербурга [114], Нижнего Новгорода [239], Москвы.

Методическое обеспечение работ по кадастровой оценке можно условно разделить на три группы. Первая из них – это методические рекомендации, содержащиеся в стандартах оценочной деятельности. Вторая – это вся совокупность подходов, методов и моделей, применяемых на современном этапе развития оценочной деятельности, представленных в научных изданиях, учебных пособиях, тематических исследованиях. Так, например, общие подходы к оценке недвижимости для налогообложения сформулировал Дж. Эккерт [276], Р. Олми [281]; методику кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения раскрыли в своих работах Руди, Махт В.А. [265], Сапожников П.М., Оглезнев А.К., Носов С.И [239]; земель населенных пунктов – Чабин В. М. [265], Безруков В.Б. [75], объектов капитального строительства – Грибовский С. В [114], Волович Н.В. [106, 107].

Третья группа - это методические рекомендации и технические указания, утвержденные в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность. Официальные методические рекомендации и технические указания структурированы по категориям земель и типам объектов недвижимости (Таблица 1.4).

Методическое обеспечение кадастровой оценки недвижимости

Категории земель	Методические рекомендации и технические указания	
	МР	ТУ
Земли населенных пунктов	Методические указания по ГКОЗ населенных пунктов, утверждены приказом МЭРТ от 15.02.2007 г. №39 (в ред. Приказа МЭРТ РФ от 11.01.2011 г. № 3)	Технические рекомендации по ГКОЗ населенных пунктов, утверждены приказом ФАКОН от 29.06.2007 г. №П/0152 (в ред. Приказа Роснедвижимости от 14.08.2008 №П/0284)
Земли промышленности	Методика ГКОЗ промышленности и иного специального назначения, утверждены приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 20.03.2003 г. №П/49	Технические указания по ГКОЗ промышленности и иного специального назначения от 20.03.2003 г.
Земли дачных, садоводческих и огороднических объединений граждан	Методика ГКОЗ садоводческих, огороднических и дачных объединений, утверждены приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 26.08.2002 г. №П/307	Технические указания по ГКОЗ садоводческих, огороднических и дачных объединений, утверждены приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 05.06.2002 г.
Земли особо охраняемых территорий	Временная методика ГКОЗ особо охраняемых территорий и объектов от 17.02.2004 г., Методические рекомендации по ГКОЗ ООТ и объектов, утверждены приказом МЭРТ от 23.06.2005 г. №138	Технические указания по ГКОЗ особо охраняемых территорий и объектов от 19.02.2004 г.
Земли сельскохозяйственного назначения	Методические рекомендации по ГКОЗ сельскохозяйственного назначения, утверждены приказом МЭРТ от 04.07.2005 г. №145 (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 08.07.2011 г. №334); Методические указания по ГКОЗ сельскохозяйственного назначения, утверждены приказом МЭРТ от 20.09.2010 г. №445	Технические указания по ГКОЗ сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ, 2000
Земли лесного фонда	Методика ГКОЗ лесного фонда РФ, утверждены приказом МЭРТ от 17.10.2002 г. №П/336	Отсутствуют
Земли водного фонда	Методические рекомендации по ГКОЗ водного фонда, утверждены приказом МЭРТ от 14.05.2005 г. №99	Технические указания по ГКОЗ водного фонда от 19.02.2004 г.
Объекты недвижимости жилого фонда	Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения: утверждены приказом МЭРТ РФ от 03.11.2006 г. № 358.	Отсутствуют
Объекты недвижимости нежилого фонда	Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения: утверждены приказом МЭРТ РФ от 03.11.2006 г. № 358.	Отсутствуют

Расшифровка сокращений:

ГКОЗ – государственная кадастровая оценка земель;

ФАКОН – Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости;

МЭРТ – Министерство экономического развития и торговли.

В настоящее время наиболее полно представлено официальное методическое обеспечение работ по кадастровой оценке земельных участков. Практическую помощь в выполнении кадастровой оценки объектов капитального строительства оказывают методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, составленные на основании обобщения опыта проведения кадастровой оценки объектов капитального строительства в 2011-2012 гг. на всей территории России [163].

Информационное обеспечение. Для определения кадастровой стоимости нужна информация об объектах оценки, их ценообразующих факторах; информация о стоимостных характеристиках, необходимая для применения трех подходов к оценке.

Источником информации об объектах оценки и их характеристиках служит Государственный кадастр недвижимости (ГКН). Для кадастровой оценки характеристики объектов недвижимости рассматриваются в следующих аспектах:

– характеристики, оказывающие наибольшее влияние на формирование стоимости объекта недвижимости;

– характеристики, оказывающие влияние на отнесение объекта оценки к определенному классификационному типу;

– характеристики, обусловленные применяемыми методами оценки.

Ценообразующие факторы могут быть структурированы по принципу их отнесения как непосредственно к объекту оценки, так и к его местоположению. Поэтому в кадастровой оценке используются информационные ресурсы,

содержащие информацию о территории, ее градостроительном и функциональном зонировании, объектах инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

Большие сложности возникают при формировании информации о стоимостных характеристиках рынка недвижимости. Данных о ценах сделок с объектами недвижимости, зарегистрированных в ГКН, для определения кадастровой стоимости всех объектов недвижимости в субъекте РФ недостаточно – сделки распределены по территории фрагментарно; их цены не всегда сопоставимы; типы объектов, вовлеченных в сделки, существенно ограничены. Источники информации о стоимостях объектов-аналогов, величинах затрат, доходах и расходах существенно зависят от региона, в котором проводится кадастровая оценка недвижимости. Важным элементом информационного обеспечения кадастровой оценки недвижимости во многих странах служит мониторинг рынка недвижимости, в процессе проведения которого изучаются особенности рынка недвижимости, определяются стоимостные характеристики его сегментов, исследуется динамика изменения спроса и предложения.

Для предоставления всем заинтересованным лицам информации о том, как была определена кадастровая стоимость объектов недвижимости, была разработана концепция ведения фонда данных государственной кадастровой оценки. **Фонд данных государственной кадастровой оценки** составляют сведения, использованные при проведении государственной кадастровой оценки и сформированные в результате ее проведения, в состав которых входит отчет об определении кадастровой стоимости. Открытость и общедоступность фонда данных государственной оценки, ведение которого возложено на Росреестр, обеспечивает публичность кадастровой оценки. Все заинтересованные лица могут проверить исходную информацию, группировку объектов оценки и методы, использованные при определении кадастровой стоимости

конкретного объекта недвижимости. Кроме того, пользователи могут ознакомиться со сведениями о договорах, заключенных на проведение работ по государственной кадастровой оценке.

Сведения фонда данных ввиду их состава, открытости и доступности являются уникальным ресурсом для оценщиков, которые пользуются ими в процессе выполнения новых фаз, стадий и этапов кадастровой оценки недвижимости.

Отметим, что для использования информационного обеспечения необходимо программное обеспечение, автоматизирующее процессы одновременного определения кадастровой стоимости десятков и сотней тысяч объектов оценки.

Организационное обеспечение реализуется посредством создания соответствующих организаций (институций), призванных инициировать, осуществлять, контролировать и сопровождать работы по кадастровой оценке недвижимости. Обязательным условием функционирования таких институций является межведомственное взаимодействие с организациями, участвующими в процессе создания, учета, регистрации и налогообложения недвижимости.

Необходимость введения института налоговой оценки недвижимости в Российской Федерации обусловлена возникновением новых правоотношений между государством, органами местного самоуправления и налогоплательщиками, являющимися собственниками объектов недвижимости, подлежащих налогообложению, возникающих на базе отношений собственности на земельные участки и иные прочно связанные с ними объекты недвижимого имущества.

Институт налогообложения и кадастровой оценки недвижимости находится в фокусе ожиданий многочисленных субъектов экономической деятельности и формирует в процессе функционирования встречные ожидания (Таблица 1.5).

Взаимные ожидания субъектов экономической деятельности

Взаимодействующие субъекты (ВС)	Ожидания ВС от института НиКОН	Ожидания НиКОН от ВС
Законодательные органы власти	Исполнение миссии	Законодательное обеспечение деятельности
Министерство экономического развития, Министерство финансов	Нормативно-правовое обеспечение деятельности по налогообложению недвижимости	Координация деятельности
Федеральная налоговая служба	Налоговая база	Поддержка инфраструктуры деятельности
Органы государственного учета сведений об объектах недвижимости (Росреестр)	Учетная характеристика для хранения в государственном кадастре недвижимости	Полный и непротиворечивый перечень объектов недвижимости для проведения кадастровой оценки
Органы государственного управления федерального и регионального значения, органы местного самоуправления	Адекватная стоимостная характеристика объектов недвижимости, формирующая налоговую базу налога на недвижимость, служащего задачам развития территории	Актуальная информация о территории Формирование налогового потенциала территории Взвешенные решения относительно налоговых ставок
Суды	Получение консультаций, экспертных заключений	Принятие адекватных решений о значениях налоговой базы Преювенция и объяснимость решений
Комиссии по досудебному урегулированию споров	Участие представителей института в работе комиссий	Исполнение процесса досудебного урегулирования споров о налоговой базе
Налогоплательщики	Объяснимость оценки Сопоставимость стоимости Учет важных факторов в оценке Применение льгот и вычетов Возможность оспаривания результатов оценки	Гражданская позиция Понимание механизмов массовой оценки Индивидуальная оценка для установления в качестве налоговой базы рыночной стоимости недвижимого имущества
Оценщики	Методология оценки для налогообложения	Определение кадастровой стоимости
Оценщики, налоговые консультанты	Вовлеченность в работу института	Профессиональная деятельность
Саморегулируемые организации, профессиональные союзы	Исполнение стандартов профессиональной деятельности	Методологическая и информационная поддержка
Общественные организации, политические партии	Открытость деятельности и объяснимость результатов Понятность мотивов принятия решений	Одобрение методов принятия решений
Страховщик рисков кадастровой оценки	Качество выполнения работ	Страхование рисков работ

В процесс определения налоговой базы налога на недвижимость вовлечены органы законодательной и исполнительной властей, государственные службы, саморегулируемые организации оценщиков, оценщики, суды и комиссии по досудебному урегулированию споров, налогоплательщики. Организацией процесса формирования объектов недвижимости для налогообложения занимается Федеральная служба регистрации, кадастра и картографии. Работы по государственной кадастровой оценке недвижимости инициируют исполнительные органы государственной власти субъекта РФ, органы местного самоуправления. Они же проводят отбор исполнителей работ – оценщиков, входящих в состав саморегулируемых организаций оценщиков.

Контроль за саморегулированием оценочной деятельности возложен на Министерство экономического развития (Рис. 1.1). Саморегулируемые организации оценщиков проводят экспертизу работ по определению кадастровой стоимости, Федеральная налоговая служба применяет определенную в процессе проведения кадастровой оценки объектов недвижимости кадастровую стоимость при налогообложении объектов недвижимости [74].

В завершении описания характеристик деятельности отметим следующее:

- существующее организационное обеспечение кадастровой оценки недвижимости не соответствует;
- для использования информационного обеспечения необходимо программное обеспечение, автоматизирующее процессы одновременного определения кадастровой стоимости десятков и сотней тысяч объектов оценки.

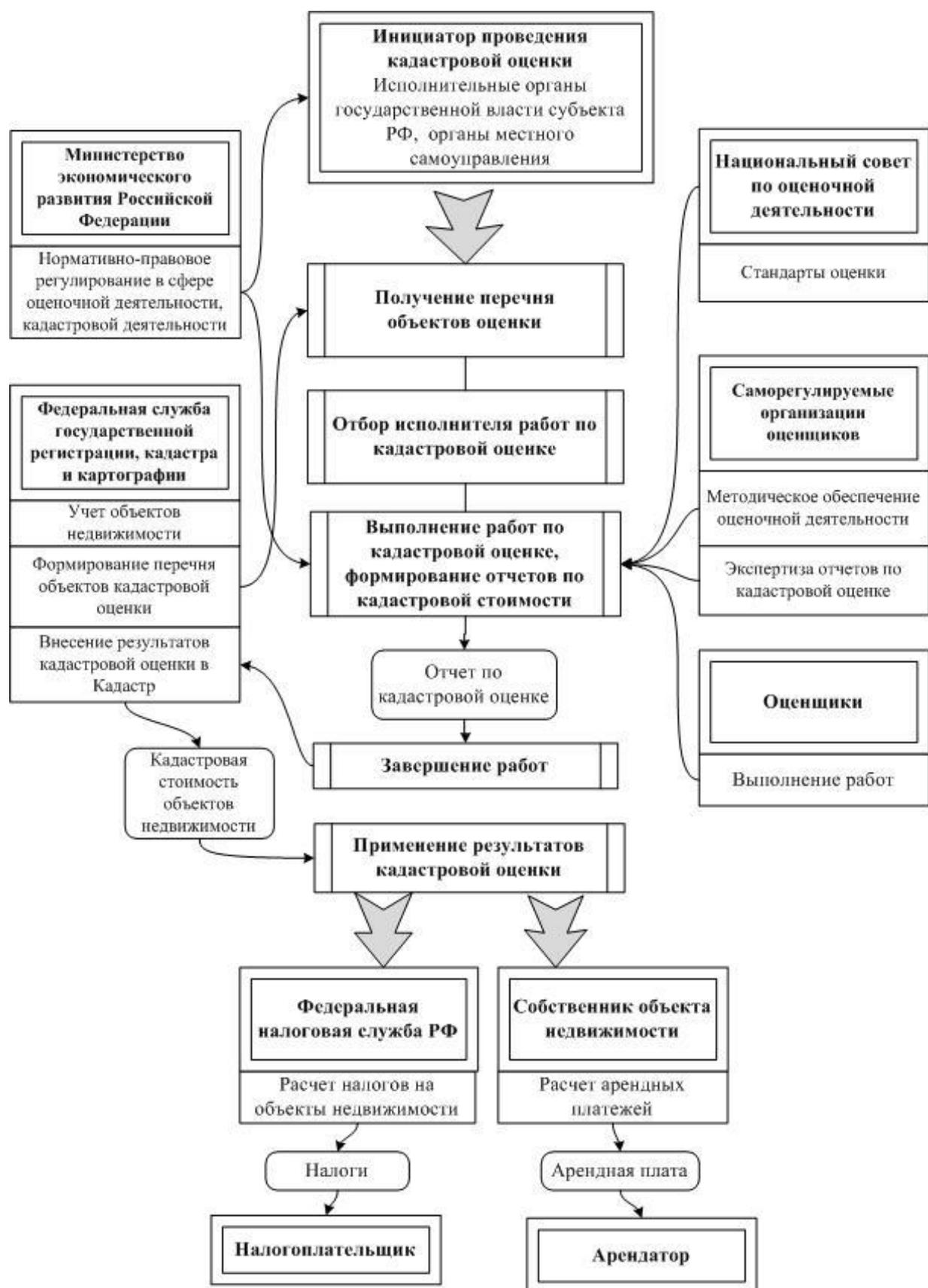


Рис. 1.1. Взаимодействие субъектов экономической деятельности по поводу определения налоговой базы налога на недвижимость

1.2 Временная структура деятельности

С точки зрения организации процесса деятельности кадастровая оценка относится к современному проектно-технологическому типу организационной культуры. В ней выделяются завершённые циклы деятельности, их фазы, стадии и этапы.

Выделим фазы, стадии и этапы кадастровой оценки недвижимости для определения ее временной структуры.

Необходимость периодической актуализации кадастровой стоимости вызвана изменением ситуации на рынке недвижимости, появлением новых объектов недвижимости, изменением их характеристик, переопределением территориальных границ административно-территориальных образований. Кадастровая стоимость устанавливается на определенную дату, кадастровая оценка проводится периодически, не реже чем один раз в пять лет, не чаще чем один раз в 3 года, в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет [8]. Таким образом, можно выделить **фазы кадастровой оценки** – в общем случае, это временные интервалы от 3 до 5 лет.

Обзор материалов международных конференций [69, 104, 170, 171] позволяет сделать вывод о том, что периодическая переоценка налоговой базы обязательна в системах налогообложения, основанных на стоимости. В большинстве регионов США и Канады переоценка осуществляется каждые 4 года, иногда чаще. То же относится и к Дании, Нидерландам и Швеции [74, стр. 39-43].

В других европейских странах базой по имущественным налогам также является рыночная стоимость, однако не во всех странах переоценка осуществляется регулярно. Последняя переоценка в Германии и Франции осуществлялась 20-30 лет назад. В Великобритании коммерческая недвижимость переоценивается каждые пять лет, однако последняя переоценка жилого фонда проводилась 10 лет назад. Ниже приведены примеры временных периодов переоценки налоговой базы:

- Австрия – 20 лет (или при возникновении изменений, приводящих к необходимости переоценки);
- Бельгия – 10 лет;
- Дания – с 1998 г переоценка проводится ежегодно (до 1998 г. оценка проводилась раз в 4 года);
- Финляндия – 5 лет (при этом корректировка стоимости проводится ежегодно);
- Германия – применяется система индексации стоимости;
- Италия – 10 лет (для городских и сельских территорий);
- Испания – 8 лет (либо по инициативе местных властей);
- Швеция – 6 лет (при этом корректировка стоимости проводится в соответствии с развитием рынка недвижимости).
- Литва – 5 лет (при этом корректировка стоимости проводится ежегодно).

Государственная кадастровая оценка земель проводится в Российской Федерации с 1999 года. По состоянию на 2015 год в Российской Федерации кадастровая оценка всех категорий земель проведена как минимум дважды, в большинстве субъектов РФ кадастровая стоимость актуализировалась три раза. Кадастровая оценка объектов капитального строительства проведена в 2011-2012 впервые во всех субъектах РФ.

В фазе кадастровой оценки можно выделить стадии двух типов: это стадия выполнения работ по единовременному определению кадастровой стоимости большого количества объектов недвижимости (стадия «Массовая оценка»), и другие стадии, в процессе выполнения которых также может определяться или изменяться кадастровая стоимость. Это сопровождение работ по определению кадастровой стоимости (*стадия «Сопровождение работ»*); оспаривания кадастровой стоимости (*стадия «Оспаривание кадастровой стоимости»*); определение кадастровой стоимости на основании внесения сведений (внесения изменений) об объектах недвижимости в государственный кадастр недвижимости (*стадия «Внесение сведений в ГКН»*) (Рис. 1.2).

Фазы кадастровой оценки непрерывны, каждой категории земель и объектам капитального строительства в субъекте РФ соответствуют свои фазы кадастровой оценки. Вследствие того, что фазы кадастровой оценки различных категорий земель могут начинаться в разное время, типичной ситуацией для субъекта РФ является следующая картина: в то время как в одной категории земель выполняется стадия «Массовая оценка», в другой – выполняются стадии сопровождения работ и оспаривания кадастровой стоимости. Одновременно с этими стадиями постоянно выполняется стадия «Внесение сведений в ГКН».

Стадия «Массовая оценка» может длиться до года; стадия «Сопровождение работ» - от пяти до восьми лет, согласно условиям Государственных контрактов на выполнение работ. Стадия «Оспаривание кадастровой стоимости» не является обязательной стадией, однако практика оспаривания кадастровой стоимости активно развивается. В ней выделяются этапы досудебного и судебного оспаривания кадастровой стоимости. Этап досудебного оспаривания длится 5 лет со дня внесения сведений в Государственный кадастр недвижимости, этап судебного оспаривания бессрочен. Стадия «Внесение сведений в ГКН» бессрочна и непрерывна.

На протяжении всей фазы кадастровой оценки осуществляется ведение фонда данных кадастровой оценки. Стрелки на рисунке показывают информационный обмен, который выполняется как на стадии «Массовая оценка», так и на стадии «Оспаривание кадастровой стоимости». Исполнители работ по кадастровой оценке получают в фонде данных материалы предыдущих фаз кадастровой оценки. В процессе выполнения стадии «Массовая оценка» в нем размещаются предварительные результаты кадастровой оценки, замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости, окончательные результаты работ. В процессе выполнения стадии «Оспаривание кадастровой стоимости» отчеты об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости,

на основании которых их кадастровая стоимость была пересмотрена, включаются в фонд данных государственной кадастровой оценки.



Рис. 1.2. Структура фазы «Кадастровая оценка»

1.2.1 Стадия «Массовая оценка»

Стадия «Массовая оценка» в настоящее время совпадает с законодательным определением понятия «кадастровая оценка» и состоит из следующих этапов [8]:

1. принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
2. формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
3. отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости (далее - исполнитель работ) и заключение с ним договора на проведение оценки;
4. определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;

5. экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости;
6. утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
7. внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

На Рис. 1.3 представлены этапы стадии «Массовая оценка», сгруппированные по критерию ответственности участников, вовлеченных в ее выполнение. За первый, третий и шестой этапы отвечает Заказчик работ - исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления. Он принимает решение о проведении государственной кадастровой оценки, организует отбор исполнителя работ, утверждает результаты.

Формированием перечня объектов недвижимости и внесением результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости занимается федеральная служба регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр). Стрелки между первым и вторым этапами показывают, что после принятия решения о проведении работ Заказчик работ обращается в Росреестр за перечнем объектов оценки, после получения передает его на третий этап, включая его в состав конкурсной документации для отбора Исполнителя работ.

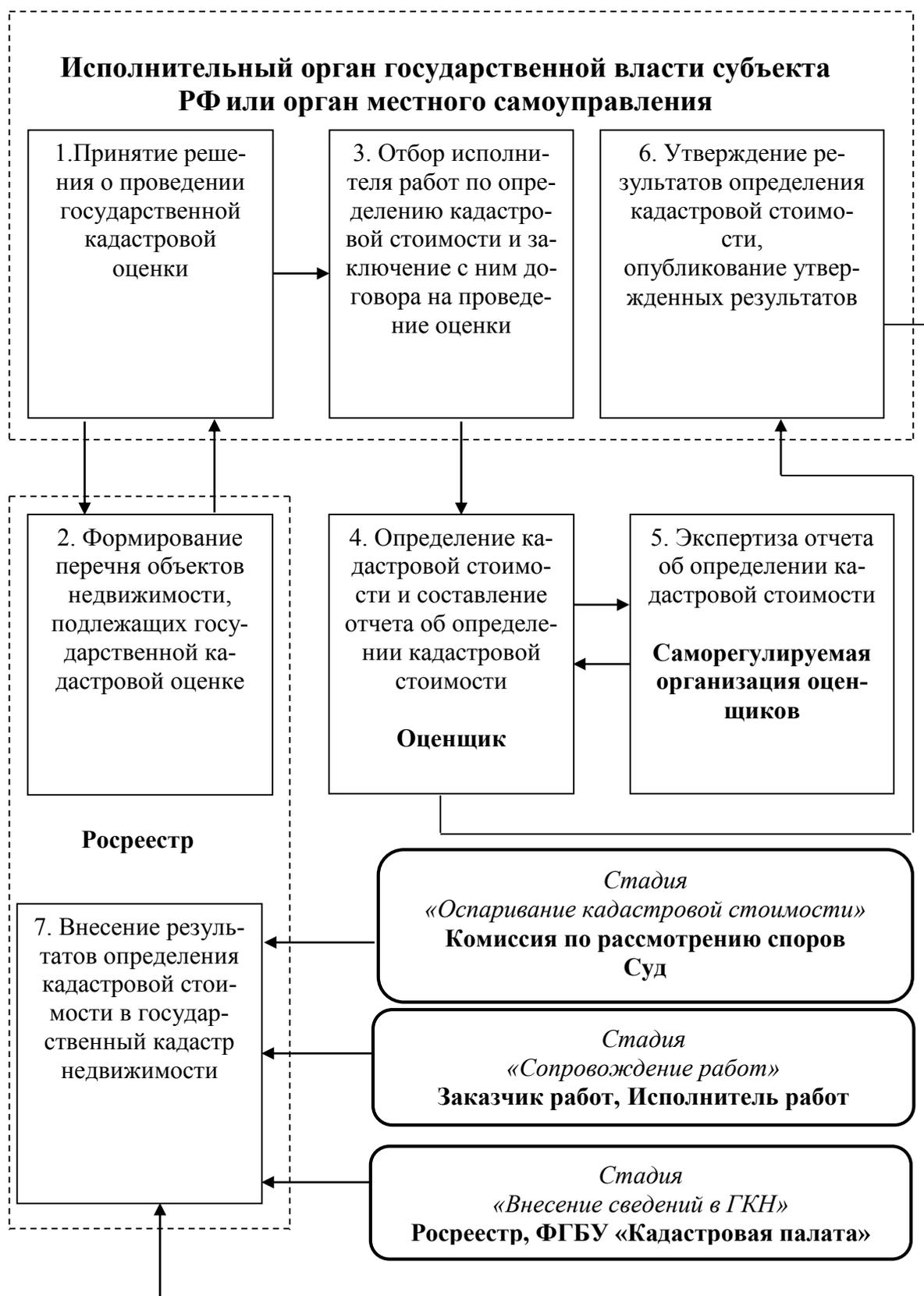


Рис. 1.3. Этапы работ в составе стадии «Массовая оценка»

Исполнитель работ (Оценщик) определяет кадастровую стоимость и составляет отчет. Согласно действующему законодательству, результатом его работы является отчет об определении кадастровой стоимости с положительным экспертным заключением саморегулируемой организации оценщиков. Стрелки между четвертым и пятым этапами показывают направление Исполнителем работ отчета об определении кадастровой стоимости для проведения экспертизы в саморегулируемую организацию оценщиков и получение Исполнителем работ положительного экспертного заключения.

Далее происходит переход с четвертого на шестой этап, Исполнитель работ передает Заказчику отчет о результатах работы. Заказчик работ передает Отчет об определении кадастровой стоимости на седьмой этап, в Росреестр, для внесения результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

На этом стадия «Массовая оценка» заканчивается, и могут быть начаты стадии «Сопровождение работ», «Оспаривание кадастровой стоимости», «Внесение сведений в ГКН», в процессе выполнения которых может изменяться кадастровая стоимость объектов недвижимости (Рис. 1.3).

Каждый этап можно рассматривать как отдельный процесс, характеризующийся своей структурой, обеспечением, составом участников. Временные рамки выполнения ряда этапов законодательно определены.

Сроки формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, законодательно не установлены. Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки происходит, как правило, в течение 1 -1,5 месяца. В это время размещается информация о проведении конкурсного отбора, в течение 10 дней после подведения итогов конкурсного отбора с победителем заключается договор.

Этап «Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости» длится до 7 месяцев, так как отчет об

определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки [40]. В состав этого срока входит 20 рабочих дней, в течение которых проект отчета размещается в фонде данных государственной кадастровой оценки для обеспечения возможности ознакомления с ним широкого круга заинтересованных лиц и представления к нему замечаний.

Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости проводится в течение 30 рабочих дней, утверждение результатов определения кадастровой стоимости – в течение 20 рабочих дней.

Временная структура стадии «Кадастровая оценка» приведена в таблице (Таблица 1.6).

Таблица 1.6

Временная структура этапов стадии «Массовая оценка»

№ этапа	Название этапа	Длительность этапа
1	Формирование перечня объектов оценки	
2	Отбор исполнителя работ	1-1,5 месяца
3	Заключение договора на выполнение работ	10 дней
4	Определение кадастровой стоимости, в том числе:	не позднее 7 месяцев с даты заключения договора
	• Подготовка проекта отчета об определении кадастровой стоимости	
	• Размещение проекта отчета в фонде данных ГКО	20 дней
	• Подготовка отчета с учетом замечаний из фонда данных ГКО	
5	Экспертиза отчета	30 рабочих дней
6	Утверждение результатов	
7	Внесение результатов в государственный кадастр недвижимости	

Анализ временной структуры стадии «Массовая оценка» позволяет сделать вывод о том, что она может длиться до года. И хотя временные границы ряда этапов законодательно не установлены, очевидно, что как на их выполнение, так и на переход между этапами затрачивается время.

Важно помнить, что кадастровая стоимость используется в качестве налоговой базы. В статье №391 Налогового кодекса РФ «Порядок определения налоговой базы» говорится о том, что налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Важно не только вовремя утвердить результаты кадастровой оценки и внести кадастровую стоимость в государственный кадастр недвижимости, но и проанализировать изменение кадастровой стоимости как налоговой базы, оценить последствия применения полученной кадастровой стоимости в налогообложении.

По этой причине предлагается ввести следующие изменения:

- ввести в состав фазы «Массовая оценка» этап «Анализ возможных социально-экономических последствий применения кадастровой стоимости в налогообложении». Для выполнения этапа автором разработана методика анализа возможных социально-экономических последствий применения кадастровой стоимости в налогообложении [74, стр. 72-96;214];

- увеличить длительность фазы «массовая оценка» на время длительности нового этапа.

1.2.2 Стадия «Сопровождение работ»

Сопровождение работ по кадастровой оценке – обязательная стадия работ, закрепленная в договорных отношениях между Заказчиком и Исполнителем работ. За разъяснениями обращаются органы государственной власти – прокуратура, федеральная служба государственной регистрации, кадастра и

картографии, министерство имущественных отношений; комиссии по досудебному оспариванию кадастровой стоимости; юридические и физические лица – собственники объектов оценки и арендаторы.

Тематика большинства обращений одинакова – предоставить обоснованный расчет кадастровой стоимости конкретного объекта недвижимости, включая исходную информацию, применяемые алгоритмы и методы расчета, либо исправить кадастровую ошибку.

Несмотря на доступность отчета об определении кадастровой стоимости, самостоятельно разобраться с определением кадастровой стоимости конкретного объекта недвижимости для человека, профессионально не занимающегося оценочной деятельностью, довольно затруднительно. В отчете содержится описание расчета кадастровой стоимости от нескольких тысяч до миллионов объектов недвижимости. Нужна определенная подготовка, для того чтобы проследить весь процесс оценки - уточнение характеристик, отнесение объекта к группе вида разрешенного использования, применение модели расчета кадастровой стоимости. При определении кадастровой стоимости на основании построения статистических моделей используются такие показатели, как параметры статистической модели, коэффициенты корреляции факторов стоимости, значения рассчитанных меток для качественных факторов стоимости – все это требует понимания и правильного применения.

Отдельно следует остановиться на исправлении кадастровой ошибки. Сложившаяся судебная практика разрешения споров о результатах кадастровой оценки определяет ошибку в отнесении конкретного земельного участка к определенной группе видов разрешенного использования, установленных Классификатором (Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 12 октября 2011 г. N п/389 «О сборнике классификаторов, используемых федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в автоматизированных системах ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и

государственного кадастра недвижимости (в ред. Приказа Росреестра от 10.07.2013 п п/274), на основании сведений, содержащихся в Государственном кадастре недвижимости, как кадастровую ошибку.

Как следует из содержания статьи 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 N 221-ФЗ, кадастровой ошибкой считается «воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (далее - кадастровая ошибка в сведениях)».

Порядок исправления кадастровых ошибок установлен пунктом 4 статьи 28 Федерального закона №221 «О государственном кадастре недвижимости», согласно которому «..кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, представленные в соответствии со статьей 22 настоящего Федерального закона заявителем), или в порядке информационного взаимодействия (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, поступившие в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия) либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки».

Лицами, выявившими кадастровую ошибку, могут быть: правообладатель объекта недвижимости, должностное лицо органа кадастрового учета (п. 48 «Порядок ведения государственного кадастра недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 N 42).

Порядок исправления кадастровой ошибки, выявленной должностным лицом органа кадастрового учета, регламентируется пунктом 48 Порядка и п.

5 ст. 28 Федерального закона №221 «О государственном кадастре недвижимости».

Правообладатель земельного участка имеет возможность обратиться по вопросу изменения вида разрешенного использования в орган кадастрового учета на основании пункта 4 статьи 28 Федерального закона №221 ФЗ с приложением необходимых документов согласно статье 22 Федерального закона №221 ФЗ, к Заказчику работ по кадастровой оценке, с разъяснениями полученных результатов кадастровой оценки, а также в суд.

Орган кадастрового учета вправе при получении от правообладателя пакета документов, указанных в статье 22 Федерального закона №221 ФЗ, как принять решение об изменении сведений об объекте учета, так и отказать в изменении этих сведений.

При невозможности самостоятельно определить наличие или отсутствие кадастровой ошибки по виду разрешенного использования земельного участка, орган кадастрового учета имеет возможность обратиться к Заказчику работ по кадастровой оценке для получения необходимых разъяснений. В свою очередь, Заказчик работ по кадастровой оценке может как принять решение о внесении изменений в результаты определения кадастровой стоимости конкретного земельного участка, связанные с изменением вида разрешенного использования, так и отказать в таком изменении.

Решения органа кадастрового учета и Заказчика могут быть оспорены правообладателем в суде.

Таким образом, основаниями для внесения изменений в сведения об объекте учета могут быть следующие документы:

- решение органа кадастрового учета об устранении кадастровой ошибки;
- поступившие в порядке информационного взаимодействия решения Заказчика кадастровой оценки об изменении сведений в отношении конкретного объекта учета;

- решение суда о внесении исправлений в сведения об объекте учета или комиссии по рассмотрению споров о кадастровой оценке.

Указанные решения, принятые или полученные органом кадастрового учета, служат безусловным основанием для органа кадастрового учета по внесению изменений в сведения об объекте учета в Государственный кадастр недвижимости.

Таким образом, пересчет кадастровой стоимости объекта оценки в порядке гарантийных обязательств по сопровождению работ по кадастровой оценке, может быть проведен Исполнителем работ по решению органа кадастрового учета, Заказчика кадастровой оценки, суда.

Рассмотрим конкретный пример – сопровождение работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Самарской области (Таблица 1.7, подготовлена на основании исследований автора). За полтора года с момента утверждения результатов кадастровой оценки Министерство имущественных отношений Самарской области, территориальный орган федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Самарской области направили в адрес Исполнителя работ 458 обращений по 5758 земельным участкам. Исправление кадастровой ошибки и пересчет кадастровой стоимости был произведен по 921 земельному участку.

Таблица 1.7

Взаимодействие министерства имущественных отношений Самарской области и территориального органа федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Самарской области с Исполнителем работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов на стадии «Сопровождение работ»

	Тип обращений	4 квартал 2013		2014		1 квартал 2015		Итого	
		Кол-во обращений	Кол-во ЗУ						
МИО Самарской области	Исправление кадастровой ошибки, пересчет кадастровой стоимости	1	39	19	881	1	1	21	921
	Разъяснения по кадастровой оценке ЗУ	0	0	2	2846	0	0	2	2848
	Подготовка документов в формате xml для внесения изменений	0	0	0	0	1	770	1	770
Росреестр Самарской области	Разъяснения по расчету кадастровой стоимости ЗУ	20	20	400	823	14	376	434	1219
Всего		21	59	421	4550	16	1147	458	5758

Где

ЗУ – земельные участки

Xml – формат обмена данными

МИО Самарской области – Министерство имущественных отношений Самарской области

Росреестр Самарской области – территориальный орган федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

1.2.3 Стадия «Оспаривание кадастровой стоимости»

Стадия «Оспаривание кадастровой стоимости» - не обязательная, однако активно востребованная стадия, предусмотренная для разрешения споров относительно величины кадастровой стоимости. В общем случае, стадия может состоять из двух этапов – это досудебное и судебное оспаривание кадастровой стоимости. Физические лица могут миновать обращение в комиссию и сразу же подать в суд. Для юридических лиц обращение в комиссию до обращения в суд обязательно.

Для досудебного оспаривания кадастровой стоимости при территориальных органах Росреестра созданы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее-Комиссии). В период с 01.01.2014 по 31.10.2014 в комиссии поступило 10 782 заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 16 733 объектов недвижимости (Источник: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadaastrovoy-/>). Из них 713 заявлений подано по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, 10005 заявлений – по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Юридическими лицами подано 8588 заявлений, физическими лицами – 2151 заявление, органами государственной власти – 5 заявлений, органами местного самоуправления – 35 заявлений.

В подавляющем большинстве случаев заявления подаются юридическими лицами в отношении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Из общего числа объектов недвижимости, представленных в заявлениях, принятых Комиссиями к рассмотрению, за указанный период решение о пересмотре величины кадастровой стоимости принято в отношении 266 объектов недвижимости, об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости – в отношении 5971 объектов недвижимости, о невозможности изменения величины кадастровой стоимости – в отношении 4285 объектов недвижимости.

Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла 2,5 трлн. руб., после – 1,5 трлн. руб., снижение составило 40%.

Судебное оспаривание кадастровой стоимости стало привычной практикой.

В 2013 году судами было рассмотрено 6319 судебных исков (Источник: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-/informatsiya-ob-osparivanii-kadaastrovoy-stoimosti-v-sudebnom-poryadke-/rezultaty-monitoringa-sudebnykh-resheniy-po-osparivaniyu-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-nedvizhimosti/>) по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости в субъектах Российской Федерации, из которых более 70% удовлетворены.

Заявителями по исковым заявлениям в 2013 году являлись юридические лица (74%), физические лица (24%), а также органы местного самоуправления, органы исполнительной власти, общественные организации, территориальные органы Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра».

Ответчиками являлись территориальные органы Росреестра (33%), ФГБУ «ФКП Росреестра» (62%), органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (1%), органы местного самоуправления (2%), исполнители работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости

(1%), Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (1%), инспекция федеральной налоговой службы и Национальный совет по оценочной деятельности.

Наибольшее количество исков (75%) связано с установлением кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Обобщение рассмотрения судебных исков представлено в таблице (Таблица 1.8).

Таблица 1.8

Результаты рассмотрения судебных исков, поданных в 2013 году

Предмет оспаривания	Результат рассмотрения судом								Общее количество судебных процессов
	Требования удовлетворены	Требования не удовлетворены	Требования удовлетворены частично	Производство по делу прекращено	Производство по делу приостановлено	Дело не рассмотрено	Рассмотрение дела отложено	Исковое заявление находится на рассмотрении	
Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости	3531	377	15	154	1	34	9	543	4664
Несоблюдение порядка проведения государственной кадастровой оценки	193	98	2	15	0	1	0	214	523
Несоблюдение порядка внесения сведений о кадастровой стоимости в ГКН	175	119	1	8	0	1	0	70	374
Несоответствие отчета об оценке требованиям действующего законодательства	193	112	0	0	3	11	1	23	343
Недостоверность сведений государственного кадастра недвижимости	1	1	0	0	0	0	0	0	2
Несоблюдение порядка утверждения результатов государственной кадастровой оценки	25	24	0	10	33	10	9	131	242
Иное	86	66	6	6	0	0	0	7	171
Всего исков	4204	797	24	193	37	57	19	988	6319

Статистика судебных процессов в разрезе федеральных округов РФ представлена на рисунке (Рис. 1.4).

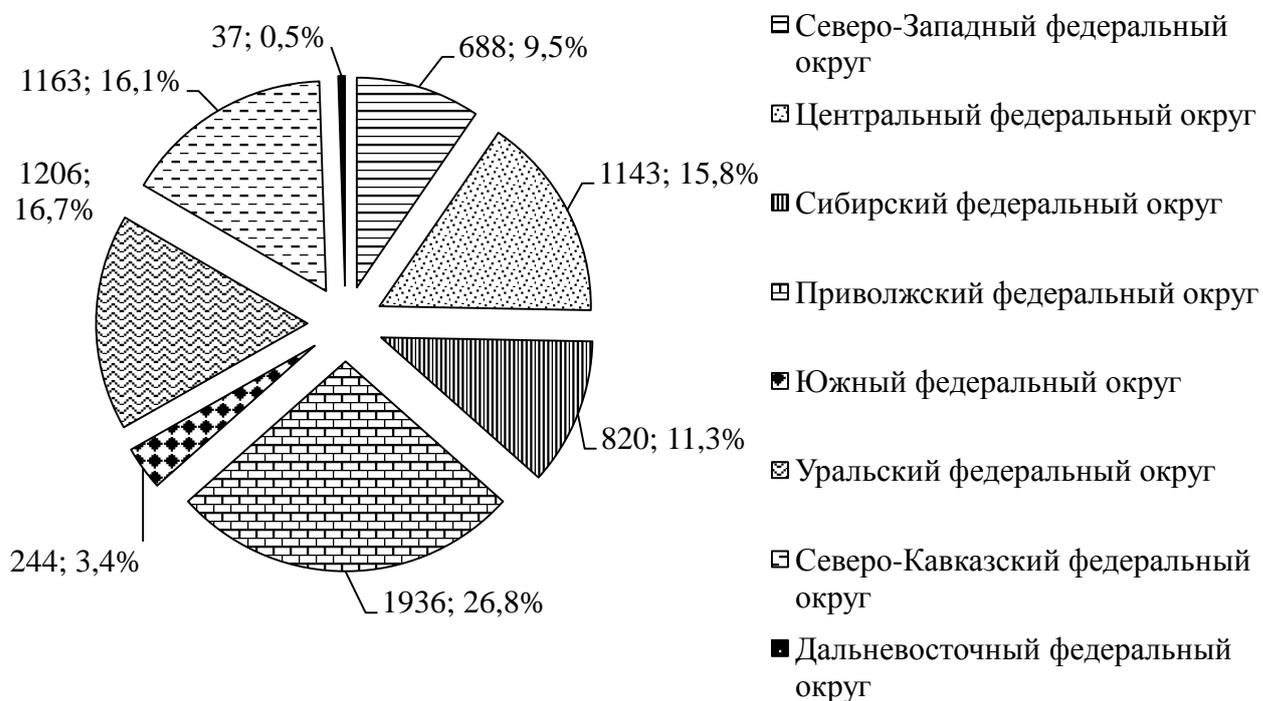


Рис. 1.4. Количество судебных процессов в разрезе федеральных округов Российской Федерации

Наибольшее количество исковых заявлений было рассмотрено арбитражными судами Республики Татарстан и Свердловской области – 1748 дел, что составляет 28% от общего количества судебных дел.

Общее количество рассмотренных в **Республике Татарстан** исковых заявлений в 2013 году составило 856 единиц, из них 99% исковых заявлений поданы с требованиями об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости и 1% исковых заявлений связан с несоблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки. Динамика рассмотрения исковых требований представлена на рисунке (Рис. 1.6).

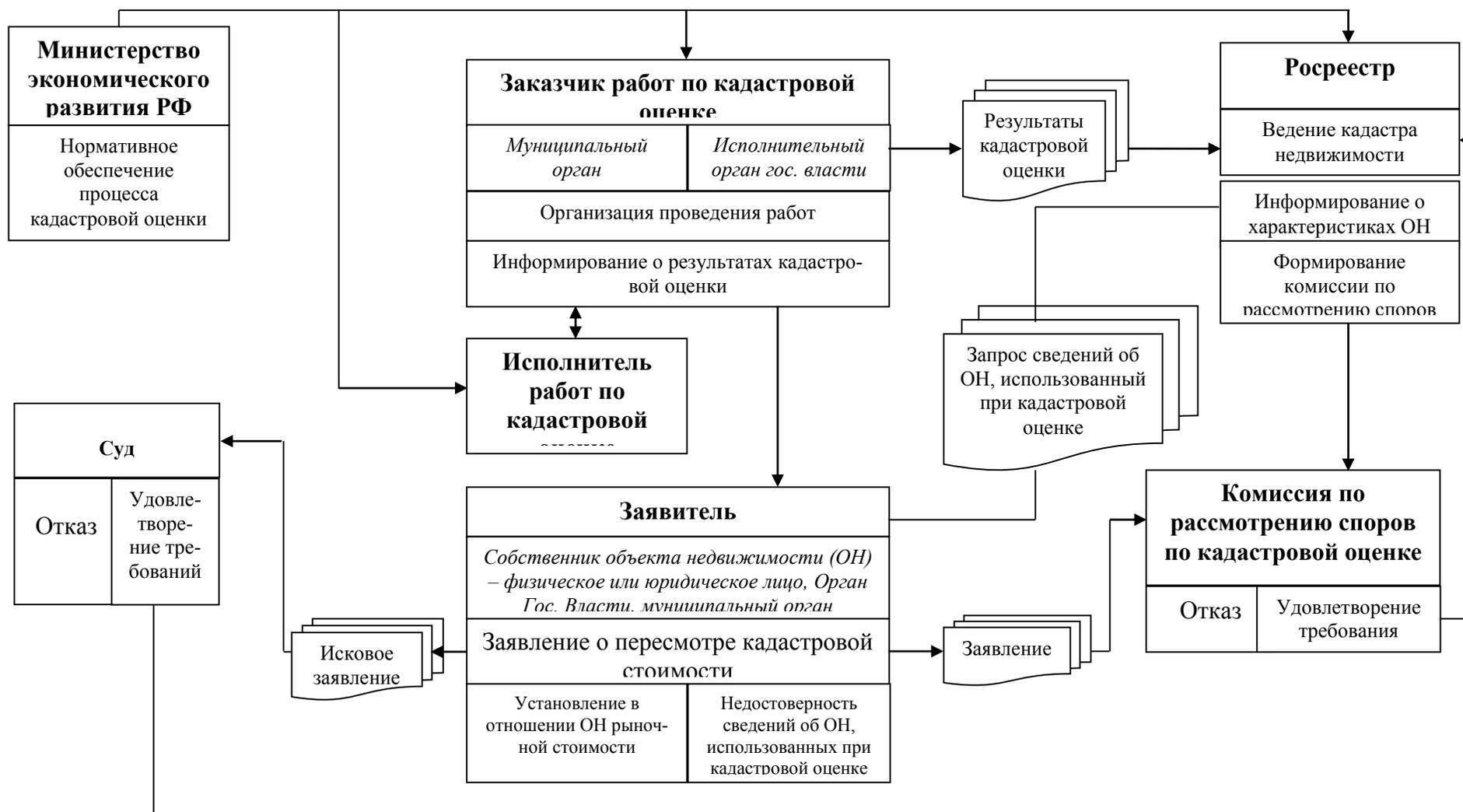


Рис. 1.5. Общая схема оспаривания результатов кадастровой оценки



Рис. 1.6. Динамика рассмотрения исковых требований в Республике Татарстан в 2013

Общее количество исковых заявлений в 2013 году, **рассмотренных в Свердловской области** – 892. Все исковые заявления поданы с требованиями об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, в 98% случаях требования удовлетворены.

В 2014 году за период с 01.01.2014 по 31.10.2014 на территории Российской Федерации в судах инициирован 13 171 спор о величине внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 26 349 объектов недвижимости (<https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-obektov-/>).

В суды с исковыми заявлениями в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (далее – иски) обращаются как физические (4932), так и юридические лица (8134), очень редко - органы

местного самоуправления. Подавляющее основание исков - установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (12 847 исков). В результате рассмотрения таких споров требования истцов удовлетворены за указанный период в отношении 8364 исков, не удовлетворены – в отношении 1217 исков, на конец рассматриваемого периода находится на рассмотрении 3590 исков.

Суммарная величина кадастровой стоимости в 2014 г. до оспаривания составляла около 1,05 трлн. руб., после оспаривания – около 0,24 трлн. руб. В результате вынесенных в судебном порядке решений наблюдается падение налоговой базы (суммарной величины кадастровой стоимости) приблизительно на 77,1%.

1.2.4 Стадия «Определение кадастровой стоимости на основании внесения сведений об объектах недвижимости в государственный кадастр недвижимости»

В период между фазами кадастровой оценки состав и характеристики объектов недвижимости могут измениться. Происходит образование и постановка на государственный кадастровый учет новых объектов недвижимости, изменяется категория земель, виды использования объектов недвижимости, уточняется площадь. В случае, если после проведения работ по кадастровой оценке, и внесения результатов оценки в Государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН) правообладатель или иное заинтересованное лицо представит Заказчику работ, или в Росреестр документы, подтверждающие фактическое использование объекта учета, отличное от учтенного, то такие изменения должны быть внесены в ГКН в соответствии со ст. 16 Федерального закона №221 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Внесение новых сведений в государственный кадастр недвижимости влечет за собой необходимость определить кадастровую стоимость объектов

недвижимости. Расчет кадастровой стоимости для земельных участков производится в соответствии с «Методическими указаниями 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», утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ от 12.08.2006 N 222.

Расчет кадастровой стоимости объектов капитального строительства определяется в соответствии с документом «Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки, 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», утвержденным Приказом Министерства экономического развития России от 18 марта 2011 г. N 113.

Кадастровая стоимость определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке (Федеральная служба регистрации, кадастра и картографии), либо на основании решения данного органа - подведомственными ему государственными бюджетными учреждениями (Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»).

В результате анализа временной структуры кадастровой оценки недвижимости автором сделаны следующие выводы:

- Кадастровая оценка - это непрерывная деятельность, состоящая из законодательно определенных фаз, стадий и этапов. На каждом этапе выполняется определенный процесс и происходят сложные институциональные взаимодействия, в которые вовлечены органы законодательной и исполнительной властей, государственные службы, саморегулируемые организации оценщиков, оценщики, суды и комиссии по досудебному урегулированию споров, налогоплательщики – собственники (арендаторы) объектов оценки.
- На стадиях «Сопровождение работ», «Внесение сведений в ГКН» и «Оспаривание кадастровой стоимости» происходит изменение кадастровой стоимости. На стадии «Сопровождение работ» изменение кадастровой стоимости происходит вследствие устранения кадастровой и/или технических ошибок. Пересчет кадастровой стоимости объекта оценки в порядке гарантийных обязательств по сопровождению работ по кадастровой оценке могут быть проведены Исполнителем работ по решению органа кадастрового учета, Заказчика кадастровой оценки, суда.
- На этапах досудебного и судебного оспаривания кадастровой стоимости обычно происходит понижение кадастровой стоимости вследствие установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости либо в комиссиях по досудебному оспариванию кадастровой стоимости, либо в судах.
- В 2014 суммарная величина кадастровой стоимости в Комиссиях по оспариванию кадастровой стоимости была снижена на 1 трлн. руб. (снижение на 40% от оспариваемой величины), в судах – на 0, 8 трлн. руб. (снижение на 77% от оспариваемой величины).
- Количество обращений в суд в 2014 году по сравнению с 2013 годом увеличилось более чем в 2 раза: в 2013 году в судах рассматривалось 6319 исков, за 10 месяцев в 2014 - 13 171 иск.

- Состав и структура работ, выполняемых в каждом временном периоде, требует не только высокой квалификации и ответственности исполнителей работ, но постоянное их вовлечение в выполняемые фазы, стадии и этапы.
- Государственная значимость кадастровой оценки, ее длительность, постоянство и непрерывность предполагает государственное регулирование деятельности, наличие государственных институтов, обеспечивающих надежность, устойчивость и стабильность государственной кадастровой оценки.

1.3 Логическая структура деятельности

Логическая структура деятельности включает в себя субъект, объект, предмет деятельности; формы, средства и методы ее организации (Таблица 1.9). Предмет кадастровой оценки - определение кадастровой стоимости объектов недвижимости; результат деятельности – кадастровая стоимость объектов недвижимости.

Логическая структура деятельности подробно изложена в описании фаз, стадий и этапов кадастровой оценки недвижимости. Приведем ее обобщение.

На стадии «Массовая оценка» объектами оценки служат учтенные в государственном кадастре недвижимости объекты недвижимости; земельные участки в разрезе категорий земель, а также здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства. Для проведения массовой оценки формируется перечень объектов недвижимости. Однако процесс кадастрового учета непрерывен, появляются новые объекты, для которых необходимо определить кадастровую стоимость. Поэтому в результате кадастровой оценки кадастровая стоимость присваивается также и кварталам, населенным пунктам, муниципальным образованиям и субъектам РФ для последующего присвоения назначения кадастровой стоимости вновь образованным объектам недвижимости. Так приказ министерства экономического развития от 29.07.2011 г. N

382 (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 06.04.2015 N 201) «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости» содержит следующие требования: отчет должен содержать описание процесса расчета и результаты расчета средних арифметических взвешенных по площади объектов оценки значений удельных показателей кадастровой стоимости в разрезе кадастровых кварталов, населенных пунктов, муниципальных районов и городских округов, субъекта Российской Федерации (при наличии) для земельных участков по группам видов разрешенного использования объектов оценки, для иных объектов оценки (здание, помещение) - по видам и назначению.

На стадии «Массовая оценка» преобладают коллективные формы деятельности. С формальной точки зрения, согласно действующему законодательству, исполнителем работ по определению кадастровой стоимости могут быть и индивидуальные предприниматели, а отчет об определении кадастровой стоимости может быть подготовлен одним оценщиком. Действующее законодательство определяет, что субъектом оценочной деятельности является физическое лицо, оценщик. Однако исследование особенностей кадастровой оценки, временная структура деятельности говорит о необходимости коллективной профессиональной работы не только оценщиков, но и юристов, программистов, специалистов по обработке информации, инженеров и технических специалистов. Индивидуальная форма деятельности возможна при проведении оценки рыночной стоимости конкретных объектов недвижимости, выполняемая в составе работ по кадастровой оценке. К специфическим формам организации деятельности можно отнести саморегулируемые организации как формы организации коллективной профессиональной деятельности оценщиков.

На практике в результате отбора исполнителя работ определяется компания-победитель, с ней заключается государственный контракт на выполнение работ. Методами деятельности являются подходы и методы оценочной

деятельности, в особенности – методы массовой оценки. Объему выполняемых работ должны соответствовать и средства деятельности, поэтому предлагается использовать специальное программное обеспечение для выполнения работ. Результат деятельности - это отчет об определении кадастровой стоимости, содержащий материалы, сформированные для загрузки полученной кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости и сведения для передачи в фонд данных кадастровой оценки недвижимости. Отдельно отметим, что экспертиза отчета – это индивидуальная форма деятельности. Ее проводит эксперт саморегулируемой организации оценщиков.

Таблица 1.9

Логическая структура кадастровой оценки недвижимости

Структурные компоненты	Организация кадастровой оценки: Существующие особенности	Организация кадастровой оценки: Авторские предложения
<i>Стадия «Массовая оценка»</i>		
Субъект	Оценщик-физическое лицо	Государственное/муниципальное предприятие субъекта РФ
Объект	Перечень ОН - Объекты недвижимости, учтенные в ГКН	
Предмет	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости	
Формы организации деятельности: 1) по числу участников; 2) по организации процесса деятельности; 3) специфические формы	1. Индивидуальные и коллективные 2. Саморегулирование оценочной деятельности Проекты как завершённые циклы деятельности, их фазы, стадии и этапы 3. Отбор исполнителей работ в форме аукционов, отсутствие требований относительно квалификации исполнителей 4. Экспертиза в СРО оценщиков	1. Коллективные; возможны индивидуальные – единичная оценка рыночной стоимости в составе работ по кадастровой оценке 2. Государственное регулирование кадастровой оценки 3. Институт кадастровой оценки, научное обеспечение на базе ВУЗов 4. Государственная экспертиза
Средства	Материальные, информационные, логические, математические, языковые средства деятельности	Специальное программное обеспечение
Методы	Подходы и методы оценочной деятельности. Методы массовой оценки	Методы установления стоимости для налогообложения
Результат деятельности	Отчет об определении кадастровой стоимости, содержащий материалы для ГКН и фонда данных ГКО	

Где

ГКН – государственный кадастр недвижимости

СРО оценщиков - саморегулируемые организации оценщиков

ГКО – государственная кадастровая оценка

ОН-объекты недвижимости

На стадии **«Сопровождение работ»** вследствие выявления кадастровых ошибок возможен пересчет кадастровой стоимости. Субъектом деятельности является исполнитель работ по определению кадастровой стоимости; объектом – конкретный объект недвижимости, в отношении которого пересчитывается кадастровая стоимость. Предмет деятельности – пересчет кадастровой стоимости на основании решения органа кадастрового учета, Заказчика кадастровой оценки, суда.

На стадии оспаривания кадастровой стоимости необходимо представить отчет об определении рыночной стоимости объекта оценки. Как правило, отчет составляется другим оценщиком, который не участвовал в проведении кадастровой оценки. На стадии досудебного оспаривания комиссия может либо утвердить представленную в отчете рыночную стоимость в качестве кадастровой стоимости, либо отказать в этом. Однако на стадии судебного оспаривания суд может привлечь независимого эксперта, на основании заключения которого может быть установлена кадастровая стоимость.

На стадии **«Внесение сведений в ГКН»** в процессе ведения государственного кадастрового учета могут изменяться сведения об объектах недвижимости. Если изменения влияют на кадастровую стоимость объектов недвижимости, сотрудники Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» на основании утвержденных регламентов выполняют расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Результатом исследования логической и временной структуры кадастровой оценки недвижимости являются следующие выводы.

1. Кадастровая стоимость объектов недвижимости на различных стадиях кадастровой оценки может быть определена оценщиками-исполнителями работ по кадастровой оценке; оценщиками-исполнителями работ по определению рыночной стоимости; установлена в судебном порядке на основании заключения независимого эксперта, привлеченного судом; определена сотрудниками кадастровой палаты.
2. Определение понятия «кадастровая оценка» с учетом временной структуры деятельности автор предлагает сформулировать следующим образом.

Кадастровая оценка – это деятельность по определению кадастровой стоимости, которая может быть определена:

- в процессе массовой оценки недвижимости (стадия «Массовая оценка»);
- в процессе сопровождения работ по определению кадастровой стоимости (стадия «Сопровождение работ»);
- в процессе досудебного и судебного оспаривания кадастровой стоимости (стадия «Оспаривание кадастровой стоимости»);
- в процессе внесения новых сведений в государственный кадастр недвижимости, вызывающих необходимость определить кадастровую стоимость объектов недвижимости (стадия «Внесение сведений в ГКН»).

Следует отдельно остановиться на организации кадастровой оценки недвижимости. Возникает вопрос – соответствует ли организационное обеспечение целям кадастровой оценки недвижимости? Возможно ли в рамках саморегулирования оценочной деятельности обеспечить непрерывность, полноту и качество работ, имеющих государственное значение?

Приведенные исследования показали, что для проведения кадастровой оценки необходимо:

- формировать перечень объектов оценки;

- вести мониторинг рынка недвижимости;
- проводить оценочное зонирование территории;
- контролировать качество работ;
- вести фонд данных государственной кадастровой оценки;
- участвовать в процедурах досудебного и судебного оспаривания кадастровой стоимости;
- обеспечивать согласованность работ, выполненных на различных временных фазах, стадиях и этапах кадастровой оценки;
- организовывать взаимодействие между различными участниками, согласовывать результаты.

По мнению автора, следует ввести государственное регулирование кадастровой оценки. Субъектом кадастровой оценки недвижимости должны быть не физические лица, а государственные/муниципальные предприятия, которые будут отвечать за выполнение работ на всех фазах, стадиях и этапах кадастровой оценки недвижимости. Работники предприятий должны использовать единую методику кадастровой оценки, проводить экспертизу работ на государственном уровне. Следует разработать специальные требования к квалификации оценщиков-исполнителей работ и экспертов по государственной кадастровой оценке.

Государственное регулирование кадастровой оценки может быть представлено тремя уровнями – федеральным, региональным и муниципальным.

На федеральном уровне должно формироваться нормативно-методическое обеспечение. Субъекты РФ и муниципальные образования должны отвечать за информационное обеспечение кадастровой оценки в части формирования перечней объектов оценки, ведения территориальных информационных ресурсов, мониторинга рынка недвижимости. Субъекты РФ и муниципальные образования должны контролировать налоговую базу, оценивать налоговую нагрузку, измерять налоговый потенциал территории, участвовать в досудеб-

ных и судебных процедурах оспаривания кадастровой стоимости. Ввиду активного оспаривания кадастровой стоимости нужно проводить экспертизу отчета о кадастровой оценке на подтверждение стоимости, а для этого необходимо на постоянной основе вести мониторинг рынка недвижимости.

На федеральном уровне следует заниматься крупными налогоплательщиками, объекты налогообложения которых находятся на территории различных субъектов РФ, для избежания неравенства кадастровой стоимости сопоставимых объектов недвижимости по регионам. Ценовые поверхности субъектов РФ могут быть построены на основании постоянного проведения мониторинга рынка недвижимости.

По мере необходимости для выполнения отчуждаемых работ на различных фазах, стадиях и этапах кадастровой оценки могут быть привлечены оценщики и оценочные организации. Именно так во многих странах построена система оценки недвижимости для налогообложения.

ГЛАВА 2. ТИПИЗАЦИЯ, ГРУППИРОВКА И КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Классификации в налогообложении и кадастровой оценке недвижимости

Процессы кадастровой оценки и налогообложения, с одной стороны, независимы, с другой – взаимосвязаны. Эта взаимосвязь наглядно проявляет себя через классификацию объектов недвижимости. В международных стандартах оценки [158] классификация определяется как «действие по разделению имущества на два или более классов для применения к ним различных действующих ставок налога путем использования одного или более специальных налогов на имущество или системы налогообложения имущества, основанной на его классификации».

Классификация служит связующим звеном между кадастровой оценкой как способа определения налоговой базы и налогообложением в части установления налоговых ставок. Для определения кадастровой стоимости каждому классу объектов оценки ставится в соответствие метод оценки, в налогообложении каждому классу соответствует ставка налога (Рис. 2.1).

Так, посредством классификации, соединяются два элемента налога – база налога и ставка налога, что дает возможность реализовать принципы эффективности и справедливости налогообложения: в кадастровой оценке – экономическая эффективность, в дифференцированных ставках налога – социальная справедливость.

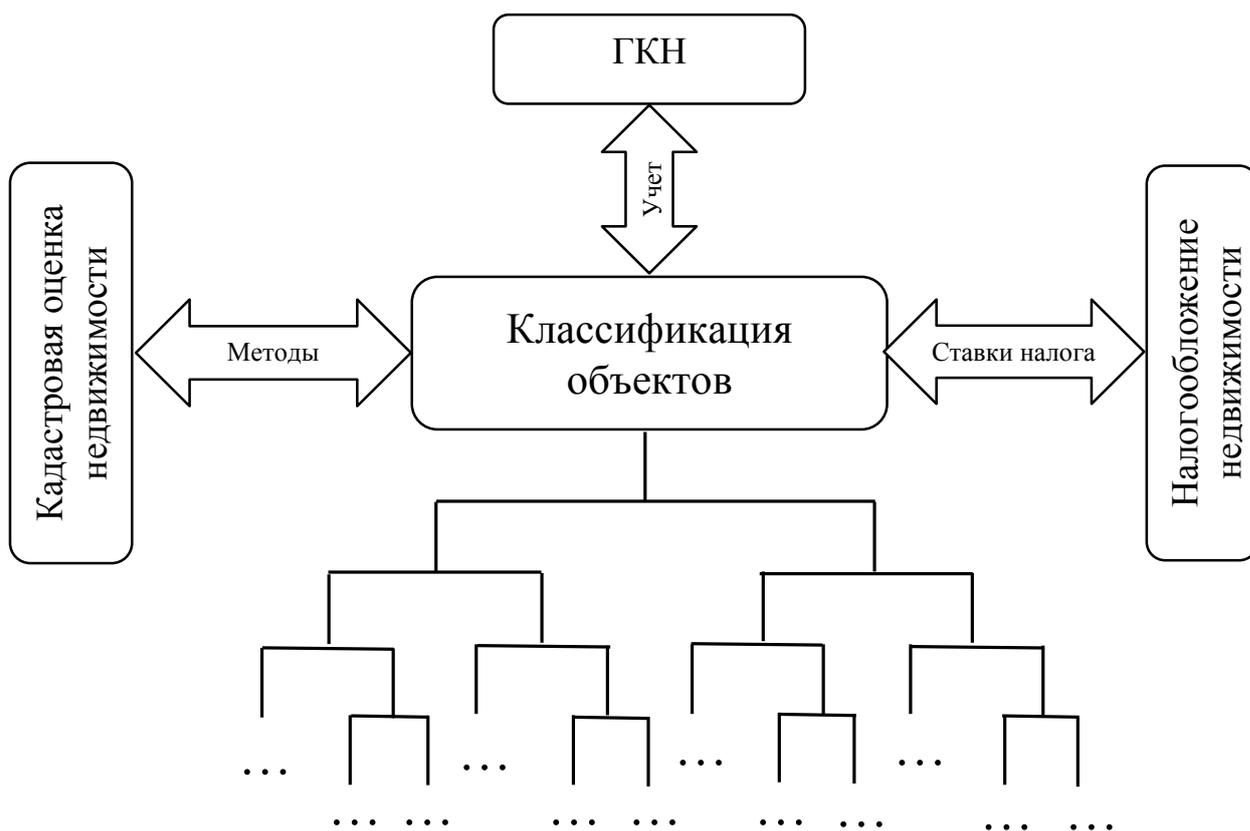


Рис. 2.1. Классификация для целей учета, оценки и налогообложения недвижимости

Классификация имеет сходство с частичным освобождением от налога, поскольку в отношении определенных типов имущества может быть установлен благоприятный режим оценки стоимости для целей налогообложения. Классификация отличается от освобождения от налога, так как не налогоплательщик инициирует частичное освобождение от налога, а оценщик принимает решение об отнесении имущества к конкретному классу. Классификация может обеспечивать защиту классов имущества от влияния переоценки, однако классификация нарушает действие экономического принципа налогообложения «в соответствии со стоимостью», поскольку обуславливает возможность более или менее выгодного для собственников налогообложения, когда процент стоимости облагаемого налогом имущества снижается вследствие политических, а не экономических причин.

Классификация, с одной стороны, обеспечивает дифференцированный подход к различным классам объектов недвижимости, с другой – усложняет

систему налогообложения, препятствует ее прозрачности и справедливости. С ростом количества классов объектов данный эффект еще более усугубляется, различия в ставках, применяемых к стоимости классов имущества для налогообложения, возрастают. Именно поэтому всегда актуален и неоднозначен вопрос о количестве классов объектов оценки и их отличительных особенностях. В любом случае, выделение класса должно быть обосновано как с точки зрения экономики, так и с позиций социальной политики страны.

Именно в классификации наиболее ярко проявляется отличие массовой оценки от индивидуальной оценки. В индивидуальной оценке перед оценщиком стоит задача выявить все отличительные особенности объекта оценки, влияющие на формирование стоимости. В массовой оценке оценщик обобщает объекты оценки и фактически оценивает класс объектов оценки. Классификация объектов недвижимости применяется с целью перехода от индивидуального разнообразия объектов недвижимости к ограниченному количеству классов объектов оценки, соотнесения объектов оценки и методов оценки.

Основой классификации является принцип различной коммерческой ценности объектов; различное функциональное назначение (использование) объектов оценки, которое и определяет различие в стоимости. Классификация, как правило, соотносится с сегментацией рынка недвижимости, основные классы объектов оценки – это квартиры, индивидуальные жилые дома, гаражи, сады, объекты торгового и промышленного назначения и т.д. [214, с. 19]. Для определения кадастровой стоимости классу объектов оценки ставится в соответствие метод оценки. Эти два аспекта – метод оценки и сегмент рынка недвижимости – в конечном счете определяют стоимость объекта оценки: стоимость объекта оценки зависит от того, к какому классу он будет отнесен.

Однозначной универсальной классификации объектов недвижимости для целей оценки не существует, так как очень много факторов влияет на принятие решения о количестве и составе классов объектов оценки. В стандарте

Международного общества налоговых оценщиков «Массовая оценка стоимости недвижимого имущества» [184] указано семь классов объектов оценки:

- односемейные дома;
- многоквартирные дома;
- коммерческая недвижимость;
- промышленная недвижимость;
- несельскохозяйственная недвижимость;
- сельскохозяйственная недвижимость (включая фермы, ранчо и лесные угодья);
- недвижимость специального назначения (включая недвижимость, используемую для институциональных, управленческих, курортных и рекреационных целей).

Для проведения работ по оценке в Белоруссии предусмотрено пять видов функционального использования земель для классификации земельных участков [92]:

- жилая многоквартирная зона;
- жилая усадебная зона;
- производственная зона;
- общественно-деловая зона;
- рекреационная зона.

2.2 Типология объектов недвижимости как обязательный метод массовой оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: «...под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке» [40].

Там же читаем: «При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки. Для каждой группы объектов оценки оценщиком должна быть выбрана модель оценки, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную группу» [40]. Это позволяет сделать вывод о том, что кадастровая оценка недвижимости есть группировка объектов оценки и установление соответствия между группами объектов оценки и методами оценки.

Очень часто в качестве синонима понятия «группировка» используется понятие «классификация». В общем случае, классификацией называется разделение рассматриваемой совокупности объектов на однородные (в смысле проводимого затем статистического анализа) группы. При этом термин «классификация» используют, в зависимости от контекста, для обозначения как самого процесса разделения, так и его результата [202, с. 43].

Классификация служит связующим звеном между кадастровой оценкой и учетом объектов недвижимости в государственном кадастре недвижимости [74, 79]. Утвержденные Федеральной службой земельного кадастра России в 2001 году Технические указания по государственной кадастровой оценке земель поселений содержат типовой перечень видов функционального использования земель, установленных для целей государственной кадастровой оценки земель поселений [53, с. 41-44]. Документ содержит 14 видов функционального использования земель, которые разработаны с использованием системы классификаторов для целей ведения государственного земельного кадастра, принятой и введенной в действие приказом по Госкомзему России от

22.11.99 № 84 [21]. Начиная с 2007 года, в кадастровой оценке используется понятие «виды разрешенного использования земельных участков» [251]. Примечательно, что в целях учета объектов недвижимости в государственном кадастре недвижимости в 2014 году утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков [202]. Понятие «классификатор видов разрешенного использования» – устоявшееся понятие в государственном кадастровом учете и государственной кадастровой оценке недвижимости.

Необходимо отметить, что часто встречается еще один синоним понятий «группировка» и «классификация» – это понятие «виды» или «типы» объектов недвижимости. Так, мы часто встретим термин «виды разрешенного использования объектов оценки», «исследуемый вид объекта недвижимости». В методических рекомендациях по оценке объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, читаем: «Отличительной особенностью определения стоимости методами массовой оценки от определения стоимости методами индивидуальной оценки является объем исходной рыночной информации и информации об объекте оценки, является ли объект типичным, а также объемом допущений, на которых основывается оценка. Под определением стоимости методами массовой оценки понимается процесс установления стоимости на основе типизации объектов» [163, стр.74].

Таким образом, можно выделить основной метод, который обязательно применяется в кадастровой оценке - это типология, метод научного познания, в основе которого лежит расчленение систем объектов и их группировка с помощью обобщенной идеализированной модели или типа. Процесс отнесения объектов к определенной группе, определенному классификационному типу называется типизацией. Типизация есть назначение различным объектам свойства, именуемого типом, идентифицирующего совокупность остальных его свойств.

Проблемы типологии возникают во всех науках, которые имеют дело с крайне разнородными по составу множествами объектов и решают задачу упорядоченного описания и объяснения этих множеств. Типология опирается на выявление сходства и различия изучаемых объектов, на поиск способов и критериев их идентификации.

Таблица 2.1

Обобщение терминологии относительно типизации объектов оценки

Правило/ процедура	Правило отбора/основание применения процедуры	Результат процедуры
Типизация	ФСО № 4: Объекты оценки разбиваются на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки	Типы
Классификация		Классы
Группировка		Группы
Применение типологии в кадастровом учете, оценке и налогообложении недвижимости		
Государственный кадастровый учет	Классификатор видов разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов недвижимости
Налогообложение недвижимого имущества	Классификация имущества для целей налогообложения	Виды имущества, подлежащие налогообложению
Кадастровая оценка земельных участков	Классификаторы для целей ведения государственного земельного кадастра	Виды функционального использования земельных участков (до 2007 года)
Кадастровая оценка недвижимости	Классификатор видов разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов недвижимости (после 2007 года)

Типизация, группировка, классификация - эти понятия-синонимы очень часто применяются в кадастровой оценке недвижимости (Таблица 2.1).

Именно в классификации наиболее ярко проявляется отличие массовой оценки от индивидуальной оценки. В индивидуальной оценке перед оценщиком стоит задача выявить все отличительные особенности объекта оценки, влияющие на формирование стоимости. В массовой оценке оценщик обобщает объекты оценки и фактически оценивает тип (класс, группу) объектов оценки. Классификация объектов недвижимости применяется с целью перехода от индивидуального разнообразия объектов недвижимости к ограниченному количеству классов объектов оценки, соотнесения классов объектов оценки и методов оценки.

2.2.1 Разбиение и покрытие как способы типизации объектов оценки

Существует два способа типизации множества объектов: это разбиение исходного множества объектов и покрытие исходного множества объектов. Разбиением множества объектов называется представление заданного множества в виде объединения системы множеств, не имеющих пересечений. Покрытием множества объектов называется представление заданного множества в виде объединения семейства множеств, таких, что их объединение содержит заданное множество.

В кадастровой оценке применяется покрытие как способ типизации объектов оценки. Это обусловлено тем, что в общем случае объекты оценки могут иметь более чем один вид разрешенного использования. Обратимся к методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [36]. Они содержат раздел 2.7 «Особенности расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов с более чем одним видом разрешенного использования», в котором подробно изложен способ расчета кадастровой стоимости для таких объектов.

Однако в ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» читаем: «При определении кадастровой стоимости с использо-

ванием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки ...». В федеральном стандарте используется термин «разбиение на группы объектов оценки», хотя на самом деле типизация выполняется методом покрытия, так как существуют объекты оценки, которые невозможно отнести только к одной группе вида разрешенного использования.

Это терминологически неверно, поэтому следует внести изменения в федеральный стандарт оценки ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» и указанный пункт изложить в следующем виде: *«При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все **объекты оценки**, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, **группируются** на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки.*

2.2.2 Основания типизации и уровни группировки

Основания проведения типизации изложены в Федеральном стандарте оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4) [40]: «При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании:

- анализа информации о рынке объектов оценки,
- обоснования модели оценки кадастровой стоимости,

- состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки.

Однозначного универсального основания типизации объектов недвижимости для целей оценки не существует, так как много факторов и допущений влияет на принятие решения о количестве и составе классов, групп или типов объектов оценки.

Для исследования применения типизации и возможных оснований для типизации в кадастровой оценке обратимся к методическим рекомендациям по оценке объектов недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства), подлежащих государственной кадастровой оценке [163]. Согласно методическим рекомендациям, для структурирования совокупности объектов недвижимости и последующего применения методов оценки выделяются несколько иерархических уровней группировки объектов недвижимости.

Уровни группировки по критерию обязательности применения делятся на обязательные и необязательные уровни группировки. Обязательные уровни группировки продиктованы требованиями федеральных стандартов оценки и условиями формирования цен на рынке недвижимости. Необязательные уровни группировки сложились на практике и применяются в случае наличия условий для их применения.

Первый уровень группировки - группировка по виду разрешенного использования объектов недвижимости. Это обязательный уровень группировки, так как вид разрешенного использования объекта оценки оказывает определяющее влияние на формирование его стоимости. Основой группировки является принцип различной коммерческой ценности объектов, различное разрешенное использование объектов оценки, которое и определяет различие в стоимости. Этот уровень группировки, как правило, соотносится с сегментацией рынка недвижимости, основные группы объектов оценки – это

квартиры, индивидуальные жилые дома, гаражи, сады, объекты торгового и промышленного назначения и т.д. [163, с. 39].

Второй уровень группировки – разбиение объектов недвижимости на объекты, завершенные строительством и объекты, незавершенные строительством. Обязательность уровня группировки обусловлена требованием федерального стандарта оценки ФСО 4: «объекты недвижимости, строительство которых не завершено, не могут быть отнесены в одну группу с объектами недвижимости, строительство которых завершено». Последующие уровни группировки применяются только к группе «Объекты, завершенные строительством» [40, ст. 16].

Третий уровень группировки представляет собой разделение подгруппы «Объекты, завершенные строительством» на подгруппы по следующему признаку:

- «Объекты, точное местоположение которых возможно установить». Информация об объектах оценки позволяет определить местоположение объектов оценки только до уровня дома, улицы, кадастрового квартала;

- «Объекты, точное местоположение которых невозможно установить». Информация об объектах оценки позволяет определить местоположение объектов оценки только до уровня населенного пункта, административного района, субъекта РФ.

Введение третьего уровня группировки наглядно характеризует состояние учета объектов недвижимости, наличие в учетных характеристиках сведений о местоположении объектов недвижимости. При наличии объектов, точное местоположение которых установить невозможно, третий уровень группировки является обязательным к применению.

Четвертый и нижестоящие уровни группировки формируются исходя из информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастро-

вой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждой подгруппы предыдущего уровня.

Четвертый уровень группировки основывается на принципах выделения однородных с точки зрения оценки подгрупп. Количество выделяемых уровней группировки зависит от однородности объектов оценки. «Основным критерием конечного уровня группировки является соблюдение принципа однородности объектов оценки внутри подгруппы, позволяющего рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную подгруппу, согласно выбранному методу оценки. В рамках одной подгруппы должны быть использованы одни и те же подходы и методы расчета, а также критерии взвешивания полученного результата. В случае если в рамках одной подгруппы используются разные подходы, методы, модели, критерии взвешивания и т.д., такая подгруппа не может быть признана однородной» [163, стр. 37].

Группировка четвертого и последующих уровней проводится:

1) по территориальному признаку – по критерию принадлежности объектов к определенному типу/уровню развития населенных пунктов. Как правило, на четвертом уровне, в зависимости от субъекта РФ или муниципального образования, выделяют следующие подгруппы:

объекты, расположенные в столице субъекта РФ (крупный городской населенный пункт);

объекты, расположенные в городских населенных пунктах;

объекты, расположенные в сельских населенных пунктах.

2) по функциональному признаку – по критерию вида функционального использования/назначения объектов оценки происходит последующее разгруппирование объектов оценки, выделенных на первом уровне группировки. В группе функционального назначения на основании критерия однородности объектов выделяются типовые и уникальные объекты. Происходит типизация

объектов оценки как частный случай последующей группировки внутри группы одного вида разрешенного использования.

Четвертый и нижестоящие уровни группировки существенно зависят от вида разрешенного использования объектов оценки (первый уровень группировки). Фактически именно четвертый и нижестоящие уровни группировки обусловлены применяемыми методами оценки, так как впоследствии группе объектов оценки ставится в соответствие метод оценки.

Пример группировки вида разрешенного использования «Объекты индивидуальной жилой застройки» приведен на Рис. 2.2 [163].

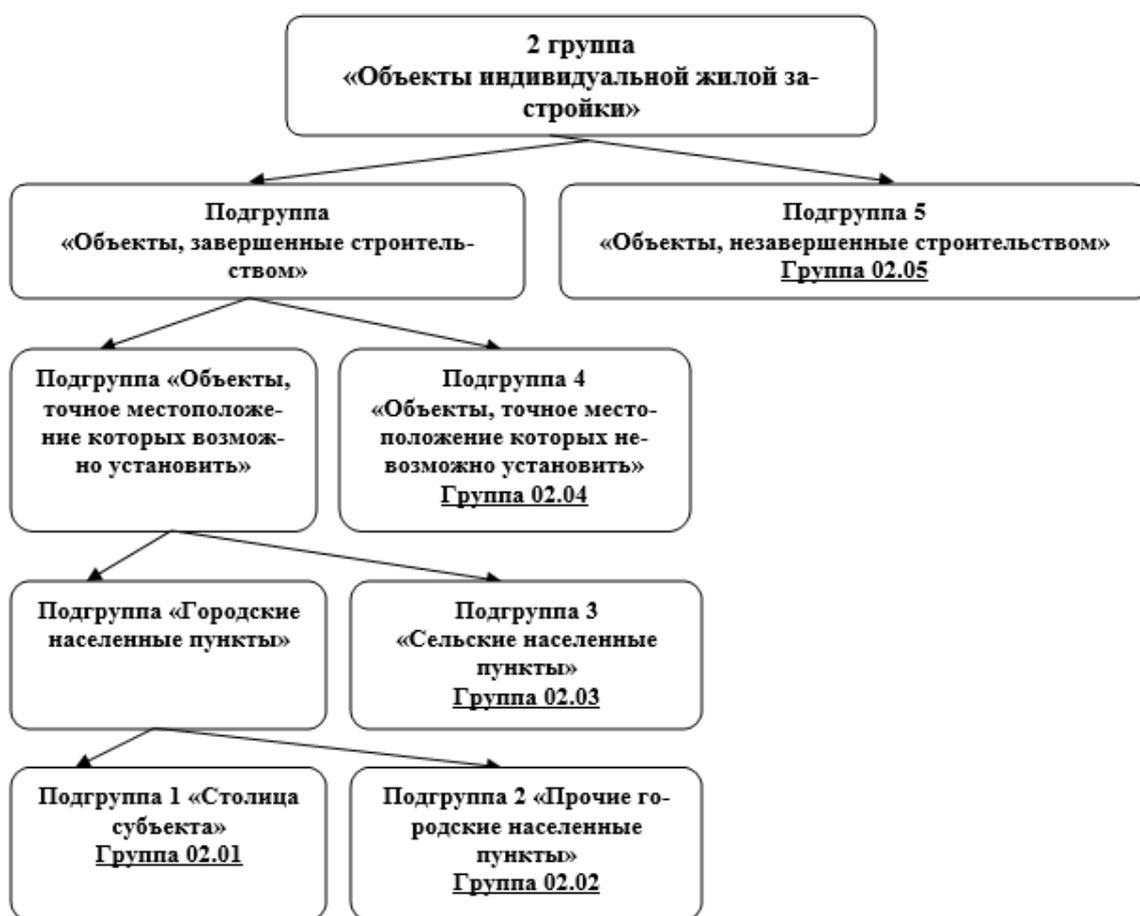


Рис. 2.2. Группировка вида разрешенного использования «Объекты индивидуальной жилой застройки»

2.2.3 Исследование возможности применения типизации для оценки объектов недвижимости

Мы выяснили, что типизация - основной метод массовой оценки. Для его применения необходимо ответить на следующие вопросы: какие проблемы на практике возникают при проведении типизации? Существует ли достаточная информация об объектах оценки и их характеристиках для применения типизации? На основании каких характеристик объектов проводится типизация? Все ли они учтены и обязательны для заполнения? Существуют ли противоречия в характеристиках объектов, которые приводят к неоднозначной типизации? Как они решаются? Какие изменения следует внести в законодательную базу по учету объектов недвижимости для решения выявленных проблем?

Для ответа на поставленные вопросы проведем исследование [177, стр. 106-128].

Проблемой и предметом исследования является учет характеристик объектов недвижимости; объектом исследования является совокупность учетных характеристик объектов недвижимости, на основании которых проводится типизация. Желаемым результатом исследования является такое состояние учета объектов недвижимости и их характеристик, при котором возможно однозначное применение принципа типизации для целей кадастровой оценки и налогообложения.

Согласно законодательству об оценочной деятельности, источником информации об объектах недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки является государственный кадастр недвижимости. Теоретической базой исследования являются правила проведения кадастрового учета, установленные Федеральным законом №221 «О государственном кадастре недвижимости», методология типизации объектов недвижимости для целей кадастровой оценки. Учетные характеристики объектов недвижимости приведены в статье 7 Федерального закона № 221 «О государственном ка-

дастре недвижимости». Для применения типизации необходимо наличие характеристик объектов недвижимости, по которым возможно выполнить типизацию, в составе обязательных учетных характеристик в государственном кадастре недвижимости.

В результате проведения анализа было выявлено отсутствие требования обязательности заполнения таких важных для типизации характеристик, как функциональное назначение (наименование) зданий, помещений, сооружений; этажность, год постройки.

Типизация представляет собой фактор, влияющий на величину кадастровой стоимости. Рассмотрим конкретные примеры, выявим связь типизации с результатами оценки.

Определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется на основе характеристик земельных участков, которые представлены в государственном кадастре недвижимости, в том числе исходя из сведений о разрешенном использовании земельных участков.

В соответствии с действующими методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39, все земельные участки группируются в зависимости от вида разрешенного использования и местоположения объекта. Земельные участки в составе земель населенных пунктов разделяются на следующие группы видов разрешенного использования (далее - ВРИ):

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.

4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, соору-

жений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Каждой группе видов разрешенного использования соответствуют определенный метод и тип расчета, конкретная статистическая модель расчета кадастровой стоимости в случае применения метода статистического моделирования.

Распределение объектов недвижимости по видам разрешенного использования выполняется оценщиком на основании сведений о земельных участках, содержащихся в перечне земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке. При группировке земельных участков оценщик руководствуется информацией о разрешенном использовании, которое является обязательной учетной характеристикой земельного участка в государственном кадастре недвижимости, а также дополнительной информацией – сведения о

местоположении, собственнике земельного участка, а также иной доступной информацией.

В государственном кадастре недвижимости сведения о разрешенном использовании земельного участка представлены в неформализованном виде. В ряде случаев, это вызывает трудности при отнесении земельных участков к той или иной группе видов разрешенного использования. Исследуем сведения о земельных участках, а также данные для определения кадастровой стоимости, представленные в отчете №20659-2014-01 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Нижегородской области», размещенном в Фонде данных государственной кадастровой оценки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Рассмотрим конкретный земельный участок с кадастровым номером 13:60:0010009:70, он имеет следующие сведения о разрешенном использовании в ГКН – «Для эксплуатации нежилого здания». В данном примере предположим, что нежилое здание может входить в состав 9, 5, 7 и 14 групп видов разрешенного использования. При оценке в рамках 9 группы ВРИ удельный показатель кадастровой стоимости (далее – УПКС) данного земельного участка составит 1 397,13 руб., в рамках 5 группы ВРИ – 4 034,20 руб., в рамках 7 группы ВРИ – 3 201,07 руб., в рамках 17 группы ВРИ – 1 620,63 руб. Ниже приведены данные по земельному участку с кадастровым номером 13:60:0010009:70 и вариантами определения его кадастровой стоимости (Таблица 2.2).

Таблица 2.2

Зависимость кадастровой стоимости от вида разрешенного использования земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
13:60:0010009:70	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации нежилого здания	1 480.00
Модель расчета для 9 ВРИ		УПКС 9 ВРИ	Кадастровая стоимость 9 ВРИ
формула 1		1 397.13	2 067 752.40
Модель расчета для 5 ВРИ		УПКС 5 ВРИ	Кадастровая стоимость 5 ВРИ
формула 2		4 034.20	5 970 616.00
Модель расчета для 7 ВРИ		УПКС 7 ВРИ	Кадастровая стоимость 7 ВРИ
формула 3		3 201.07	4 737 583.60
Модель расчета для 17 ВРИ		УПКС 17 ВРИ	Кадастровая стоимость 17 ВРИ
формула 4		1 620.63	2 398 532.40

Расшифровка формул:

1. Модель расчета для 9 ВРИ:

$$\text{УПКС} = 28,87 * \exp(0.0000358 * F1 + 0.25 * F2 + 1.02 * F3 + 0.000339 * F4).$$

F1 - Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта;

F2 - Центральное газоснабжение;

F3 - Номер подгруппы Группы 9;

F4 - Расстояние до ближайшей из основных дорог города.

Кадастровая стоимость для 9 ВРИ – 2 067 752,40.

2. Модель расчета для 5 ВРИ:

$$\text{УПКС} = 882.36 * \exp(0.0000116 * F1 + 0.0000558 * F2 + 0.42 * F3 + 0.000000156 * F4).$$

F1 - Расстояние до ближайшей из основных дорог города;

F2 - Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта);

F3 - Номер подгруппы Группы 5;

F4 - Численность населения в населенном пункте.

Кадастровая стоимость для 5 ВРИ – 5 970 616.

3. Модель расчета для 7 ВРИ:

$$\text{УПКС} = 13.18 * \exp(0.0000812 * F1 + 2.52 * F2 + 2.23 * F3).$$

F1 - Расстояние до ближайшей из основных дорог города;

F2 - Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта Код;

F3 - Номер подгруппы Группы 7.

Кадастровая стоимость для 7 ВРИ – 4 737 583,6.

4. Модель расчета для 17 ВРИ:

$$\text{УПКС} = 4.82 * \exp(0.0000812 * F1 + 2.52 * F2 + 2.23 * F3).$$

F1 - Расстояние до ближайшей из основных дорог города;

F2 - Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта Код;

F3 - Номер подгруппы Группы 17.

Кадастровая стоимость для 17 ВРИ – 2 398 532,4.

Если земельные участки имеют следующие сведения о разрешенном использовании – «Для эксплуатации нежилого здания», это не позволяет без дополнительных сведений отнести их в ту или иную группу. Дополнительные сведения также могут быть противоречивы. Количество таких земельных участков зависит от полноты представленных данных в государственном кадастре недвижимости, категории земель и особенностей ведения кадастрового учета в субъекте РФ и составляет, как правило, от 1 до 5 % от общего количества земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Если учесть, что в рассматриваемой категории земель количество земельных участков в субъектах РФ изменяется от ста тысяч до полутора миллионов, возможна ошибка в определении кадастровой стоимости от тысячи до семидесяти пяти тысяч земельных участков.

Кроме того, Методическими указаниями предусмотрена возможность отнесения земельных участков в составе земель населенных пунктов к группе с более чем одним видом разрешенного использования. Кадастровая стоимость определяется для каждого из видов разрешенного использования, а результатом является наибольшее значение (исключение составляют земельные участки в составе земель населенных пунктов, одним из видов разрешенного использования которых является жилая застройка). Количество таких земельных участков составляет небольшое количество, как правило, менее 1%. В данном случае кадастровая стоимость для каждого из видов разрешенного использования также может различаться в несколько раз.

Ниже приведены данные по земельному участку с кадастровым номером 52:03:0120019:10 и вариантами определения его кадастровой стоимости.

Таблица 2.3

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение участка	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
52:03:0120019:10	обл. Нижегородская, г. Шахунья, ул. Осипенко, дом 51	Земли населенных пунктов	Для строительства производственной базы переработки лесопроизводства и строительства магазина	439.00
Модель расчета для 9 ВРИ			УПКС 9 ВРИ	Кадастровая стоимость 9 ВРИ
формула 1			859.68	6 017 760.00
Модель расчета для 5 ВРИ			УПКС 5 ВРИ	Кадастровая стоимость 5 ВРИ
формула 2			2 138.46	14 969 220.00

Расшифровка формул:

1. Модель расчета для 9 ВРИ:

$$\text{УПКС} = 28,87 * \exp(0.0000358 * F1 + 0.25 * F2 + 1.02 * F3 + 0.000339 * F4).$$

F1 - Расстояние от объекта до административного центра населенного пункта;

F2 - Центральное газоснабжение;

F3 - Номер подгруппы Группы 9;

F4 - Расстояние до ближайшей из основных дорог города.

Кадастровая стоимость для 9 ВРИ – 6 017 760.

2. Модель расчета для 5 ВРИ:

$$\text{УПКС} = 25,76 * \exp(0.000544 * F1 + 0.85 * F2 + 0.00000554 * F3).$$

F1 - Расстояние до ближайшей из основных дорог города;

F2 - Номер подгруппы Группы 5;

F3 - Численность населения в населенном пункте.

Кадастровая стоимость для 5 ВРИ – 14 969 220.

Приведенные примеры показывают существенное влияние типизации на величину кадастровой стоимости. Именно поэтому практика оспаривания кадастровой стоимости в большинстве случаев строится на оспаривании правильности установления вида разрешенного использования земельного участка и, как следствие, его кадастровой стоимости.

Для изучения особенностей и выявления проблем применения типизации рассмотрим практику применения типизации объектов недвижимости в 10 субъектах РФ. Фактологической базой исследования стали отчеты об оценке кадастровой стоимости объектов капитального строительства, размещенные в открытом доступе на сайте Федеральной службы регистрации, кадастра и кар-

тографии в Фонде данных кадастровой оценки недвижимости. Классификация проводится на основании информации, указанной в учетной характеристике объектов «Назначение». Согласно методическим рекомендациям, для классификации первого уровня применяется классификация по виду разрешенного использования объектов недвижимости (Таблица 2.4).

Таблица 2.4

Классификация объектов недвижимости по виду разрешенного использования

№ группы	Назначение
1	Объекты многоквартирной жилой застройки
2	Объекты индивидуальной жилой застройки
3	Объекты, предназначенные для хранения транспорта
4	Объекты садового, огородного и дачного строительства
5	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений
6	Объекты, предназначенные для временного проживания
7	Объекты офисно-делового назначения
8	Объекты санаторно-курортного назначения
9	Объекты производственного назначения
10	Объекты социальной инфраструктуры
11	Объекты портов, вокзалов, станций
12	Объекты иного назначения
13	Сооружения

Рассмотрим первый класс - «Объекты многоквартирной жилой застройки». Объекты данной группы представляют собой: многоквартирные жилые здания, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в их состав; а также в их числе дом, домовладение, основное строение, если учетная характеристика «назначение» содержит информацию: «здание», « жилой дом/многоквартирный дом».

К многоквартирным жилым зданиям относятся следующие здания, сгруппированные для целей оценки по количеству этажей [57]:

- многоэтажные жилые дома (9 этажей и более); более 9 этажей, т.е. 10 и выше;

- среднеэтажные жилые дома (от 4 - 9 этажей, включая мансардный); с 4 по 9 этаж включительно;

- малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 4 этажей, включая мансардный), до 3-х этажей включительно.

Таким образом, для проведения типизации необходима информация о назначении объектов, количестве этажей в зданиях. Проведенное исследование показало (Таблица 2.5), что эти характеристики могут отсутствовать, могут быть некорректными (этажность равна нулю, этажность выше 20 этажей в сельских населенных пунктах). Также анализ выявил как отсутствие, так и противоречие в характеристиках «год постройки», «год ввода в эксплуатацию», однако эти характеристики важны для оценки, по ним рассчитывается износ.

Таблица 2.5

Анализ учета характеристик объектов недвижимости

Наименование СРФ	Количество зданий	Отсутствует этажность (для зданий)		Этажность указана некорректно (для зданий)		Отсутствует «наименование»		Противоречия в годе постройки и годе ввода в эксплуатацию (для зданий)	
		Число	Процент	Число	Процент	Число	Процент	Число	Процент
Белгородская область	454463	1071	0,24%	102	0,02%	70562	15,53%	121	0,03%
Липецкая область	370258	25336	6,84%	548	0,15%	3280	0,89%	26	0,01%
Сахалинская область	54197	65	0,12%	11	0,02%	4794	8,85%	9	0,02%
Свердловская область	522263	47604	9,11%	3712	0,71%	5036	0,96%	33	0,01%
Республика Ингушетия	45300	123	0,27%	12	0,03%	3728	8,23%	72	0,16%
Республика Северная Осетия-Алания	106994	756	0,71%	46	0,04%	42594	39,81%	81	0,08%
Чеченская Республика	52003	3751	7,21%	21	0,04%	20462	39,35%	128	0,25%
Республика Дагестан	200743	1416	0,71%	68	0,03%	58518	29,15%	249	0,12%
Кабардино-Балкарская Республика	150402	978	0,65%	35	0,02%	28572	19,00%	159	0,11%
Карачаево-Черкесская Республика	126753	169	0,13%	71	0,06%	10236	8,08%	97	0,08%

Таким образом, проблемой для применения типизации является отсутствие в сведениях государственного кадастра недвижимости характеристик объектов недвижимости, позволяющих однозначно классифицировать объекты для целей кадастровой оценки. Это создает сложности при отнесении объектов в ту или иную группу, вызывает необходимость дополнительных уточнений, введение допущений и предположений; усложняет и увеличивает длительность работ по классификации в рамках работ по кадастровой оценке недвижимости.

Нужно отметить, что предпринимаются усилия по решению выявленных проблем. Так, приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» был утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков для целей ведения кадастра. Настоящим приказом устанавливается 12 групп видов разрешенного использования земель:

- Сельскохозяйственное использование;
- Жилая застройка;
- Общественное использование;
- Предпринимательство (коммерческое использование);
- Отдых (рекреация, спорт);
- Производственная деятельность;
- Транспорт;
- Обеспечение обороны и безопасности;
- Особая охрана и изучение природы;
- Леса и лесная промышленность;
- Водные объекты;
- Общее и специальное пользование.

Однако это введение не решит сегодняшних проблем, так как классификатор будет применяться для учета вновь образованных объектов недвижимости. По коду классификации возможно будет проводить типизацию. Следует отметить, что группы классификатора не совпадают с теми группами,

которые приведены в методических рекомендациях по кадастровой оценке земельных участков в составе различных категорий земель. Так, например, в Методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15.02.2007 № 39, приведено 17 видов разрешенного использования земель. Поэтому необходимо в состав учетных характеристик объектов недвижимости в государственном кадастре недвижимости внести обязательную характеристику, однозначно соотносимую с утвержденными классификаторами, и привести в соответствие с утвержденными классификаторами документы по методическому обеспечению кадастровой оценки недвижимости.

В результате проведенного исследования сделаны следующие выводы, имеющие научную новизну:

- основной метод кадастровой оценки - это типология, метод научного познания, в основе которого лежит расчленение систем объектов и их группировка с помощью обобщенной идеализированной модели или типа;

- процесс отнесения объектов к определенной группе, определенному классификационному типу называется типизацией. Синонимы типизации – группировка и классификация – очень часто используются в методическом обеспечении кадастровой оценки недвижимости;

- типизация по видам разрешенного использования объектов недвижимости – обязательная процедура в государственной кадастровой оценке недвижимости;

- уровни типизации (группировки) по критерию обязательности применения делятся на обязательные и необязательные уровни группировки. Обязательные уровни группировки продиктованы требованиями федеральных стандартов оценки и условиями формирования цен в различных сегментах рынка недвижимости. Необязательные уровни группировки сложились на практике и применяются в случае наличия условий для их применения;

- существует два способа типизации множества объектов: это разбиение исходного множества объектов и покрытие исходного множества объектов. В кадастровой оценке применяется покрытие как способ типизации объектов оценки. Это обусловлено тем, что, в общем случае, объекты оценки могут иметь более чем один вид разрешенного использования;

- необходимо в состав учетных характеристик объектов недвижимости в государственном кадастре недвижимости добавить обязательную характеристику в формализованном (структурированном) виде:

- «вид разрешенного использования» - для земельных участков,
- «функциональное назначение» - для объектов капитального строительства,

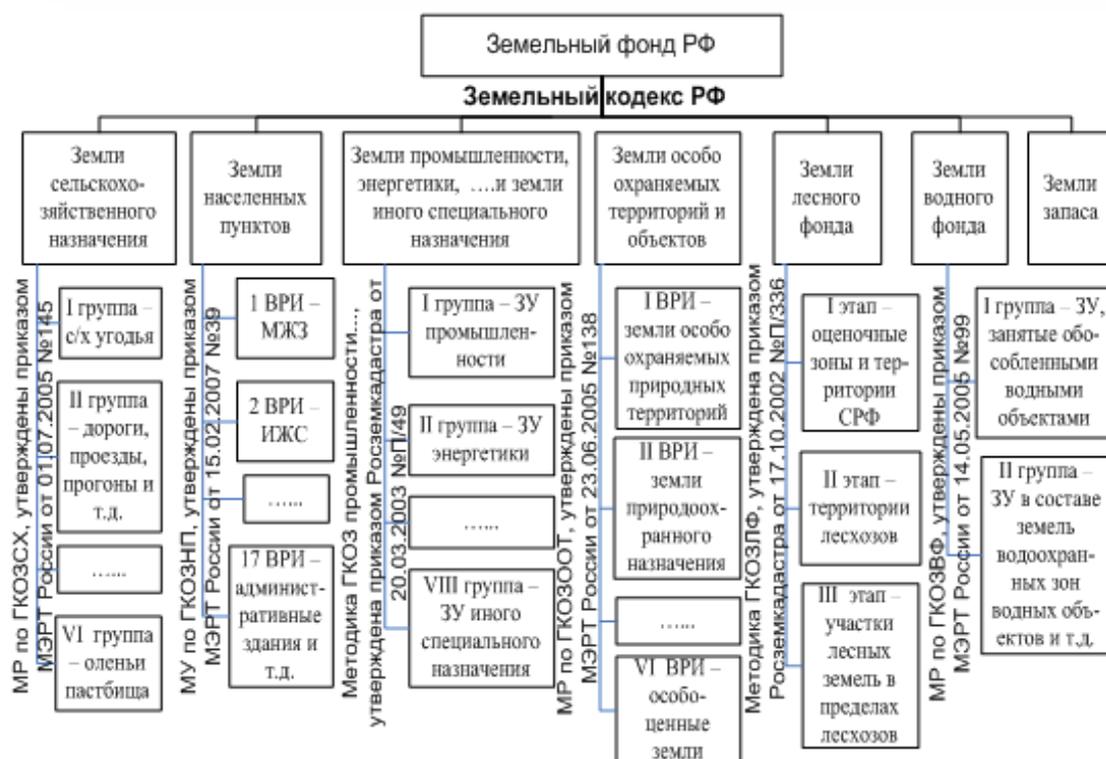
- необходимо обязательное непротиворечивое заполнение характеристик «этажность», «год постройки», «материал стен»,

- привести в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков для целей ведения кадастра, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», документы по методическому обеспечению кадастровой оценки недвижимости.

2.3 Эволюция и преемственность классификации в кадастровой оценке недвижимости

2.3.1 Классификация земельных участков

В нашей стране классификация объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки изложена в официально утвержденных методических рекомендациях и технических указаниях.



Расшифровка сокращений:

ЗУ – земельные участки;

МР – методические рекомендации;

ВРИ – вид разрешенного использования;

ГКОЗ – государственная кадастровая оценка земель;

ГКОЗ НП – государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов;

ГКОЗ СХ – государственная кадастровая оценка земель сельхоз. назначения;

ИЖС – индивидуальная жилая застройка;

МЖЗ – многоэтажная жилая застройка.

Рис. 2.3. Методическое обеспечение работ по государственной кадастровой оценке различных категорий земель

Классификация земельных участков в разрезе категорий земель представлена на Рис. 2.3. Рассмотрим эволюцию классификации земельных участков для целей оценки и налогообложения на примере наиболее значимой в налогообложении категории земель «Земли населенных пунктов» [167, с. 112]. Классификация земельных участков в составе указанной категории впервые была введена в 2002 году, затем была изменена в 2007 и 2011 годах [50, 228]. Основные изменения классификации представлены на Рис. 2.4. Что же являлось причиной изменений?

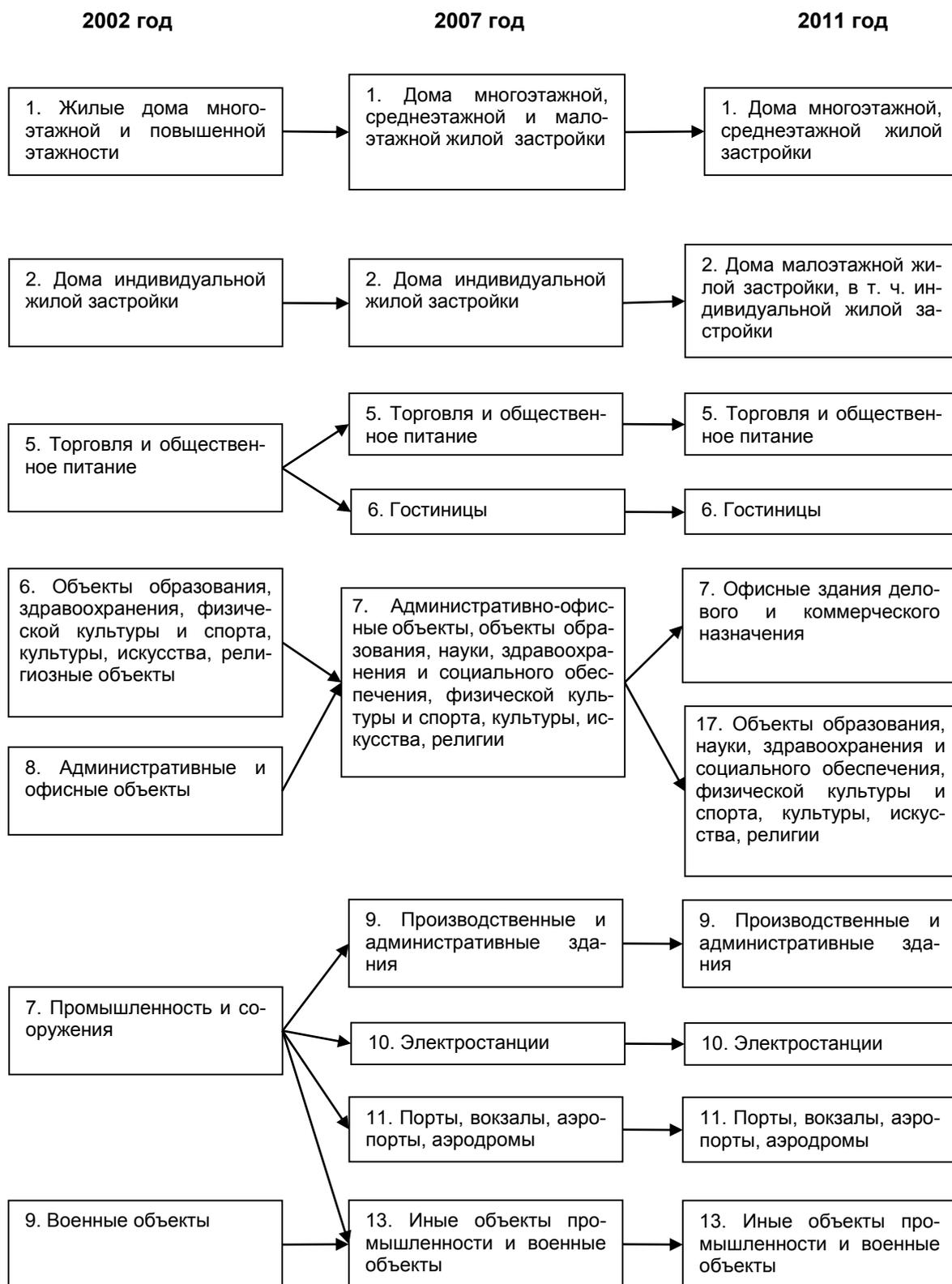


Рис. 2.4. Эволюция классификации земельных участков категории земель «Земли населенных пунктов»

В 2007 г. в один класс объектов оценки необоснованно были объединены объекты социальной и коммерческой инфраструктуры – земельные участки, предназначенные для размещения школ, больниц и офисов. Высокая рыночная стоимость аренды офисов повлекла за собой высокую кадастровую стоимость всех объектов, входящих в данный класс. Это вызвало непонимание и возмущение общественности в процессе согласования результатов оценки, зачастую приводило к отказу от согласования, потребовало введения налоговых льгот для социальных объектов и привело к усложнению процесса налогообложения.

Именно поэтому в 2011 году объекты социальной и коммерческой инфраструктуры были вновь разделены на 2 класса [208].

Однако изменения классификации не всегда оправданы. Так, например, не было обосновано выделение в отдельные классы объектов оценки земельных участков гостиниц, вокзалов, объектов рекреации. Проведенные в 2007 г. изменения классификации и установление в отношении классов объектов однозначных методов определения кадастровой стоимости вызвали большие трудности в процессе практического применения. В отдельные малочисленные классы были выделены земельные участки, предназначенные для размещения вокзалов, объектов рекреаций, объектов для временного проживания (далее – гостиниц).

Противоречие вызвала необходимость оценки рыночной стоимости объектов, не имеющих обращения на рынке недвижимости. Вследствие отсутствия рынка купли-продажи указанных объектов отсутствует возможность определения стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода, поэтому оценивалась рыночная стоимость каждого отдельно взятого объекта. Это приводило к необоснованным затратам на оценку небольшого числа объектов, составляющих долю менее одной сотой процента по сравнению с общим количеством объектов оценки [228]. Вызывает вопросы разделение объектов и различие подходов к оценке земельных участков, предназначенных

для ведения личного подсобного хозяйства и земельных участков сельскохозяйственных угодий; неоднозначность классификации объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки и т.д.

В 2011 году введено еще одно изменение классификации (Рис. 2.5), выделены два класса объектов:

- земельные участки под объектами многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки;
- земельные участки под объектами малоэтажной, в том числе индивидуальной жилой застройки.

Это нововведение заимствовано из международного опыта: такая классификация часто применяется в международной практике. Практическое применение такой классификации в нашей стране в настоящее время не апробировано. Для ее применения требуется очень четко сформулировать классификационные признаки: например, какое количество этажей считается малоэтажной застройкой? Одинаковы ли эти критерии для городских и сельских населенных пунктов?

Обобщая анализ классификационных изменений, нужно отметить следующее: любые изменения классификации влияют на кадастровую стоимость, изменяют налоговую базу. Поэтому их необходимость должна быть социально и экономически обоснована, подкреплена тестированием и анализом в масштабах страны. Изменения следует проводить, руководствуясь принципами преемственности, исторического наследования, минимизации социальной напряженности.

2.3.2 Классификация объектов капитального строительства жилого и нежилого фондов

Для создания условий введения налога на недвижимость был реализован проект «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки

недвижимости». Он выполнялся в 2007-2009 гг. в связи с планируемым переходом к налогу на недвижимость на основе кадастровой стоимости объектов недвижимости [75, 229]. В качестве объектов недвижимости рассматривались объекты жилого и нежилого фондов. Для формирования перечня объектов оценки использовались материалы архивов бюро технической инвентаризации. В результате анализа перечня объектов оценки было выявлено, что подавляющее большинство объектов оценки (около 90%) составляют объекты жилого фонда, в том числе квартиры (около 65%) и индивидуальные жилые дома (около 25%) [228].

В рамках тестирования системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости были апробированы подходы и методы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения. Методической основой выполнения работ послужили «Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения» и «Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения» [35].

Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда [35] для целей налогообложения используются при определении кадастровой стоимости следующих видов объектов недвижимости жилого фонда в субъекте Российской Федерации или муниципальном образовании:

- индивидуальных жилых домов, их частей, комнат в индивидуальном жилом доме;
- квартир, частей квартир, комнат;
- вышеуказанных объектов, строительство которых не завершено.

Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов нежилого фонда [35] не содержат классификацию объектов оценки,

они не содержат указаний, как оценивать строения, сооружения и помещения промышленного, административного, социального назначения и т.д.

Предлагается в качестве основы классификации объектов жилого и нежилого фондов использовать классификатор, разработанный для категории земель «Земли населенных пунктов» по причине нахождения основной массы объектов жилого и нежилого фондов в населенных пунктах (Рис. 2.5). Обоснование выбора строится на изложенных выше принципах преемственности и исторического наследования, так как основная масса объектов жилого и нежилого фондов сосредоточена в населенных пунктах. Земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости, как правило, имеют одинаковое функциональное назначение, использование, которое является основой классификации объектов в целях оценки и последующего налогообложения.



Рис. 2.5. Соответствие классификации земельных участков категории земель «Земли населенных пунктов» и классификации объектов недвижимости жилого и нежилого фондов

Авторские предложения протестированы в Тверской, Кемеровской, Калужской областях, Республике Татарстан на более чем 4 миллионах объектов недвижимости, они стали основой классификации объектов жилого и нежилого фондов в последующих работах по кадастровой оценке в РФ.

В 2011-2012 годах в работах по кадастровой оценке объектов недвижимости жилого и нежилого фондов применялся следующий классификатор, в котором сохранена преемственность с классификатором земельных участков категории земель «Земли населенных пунктов» (Рис. 2.6).

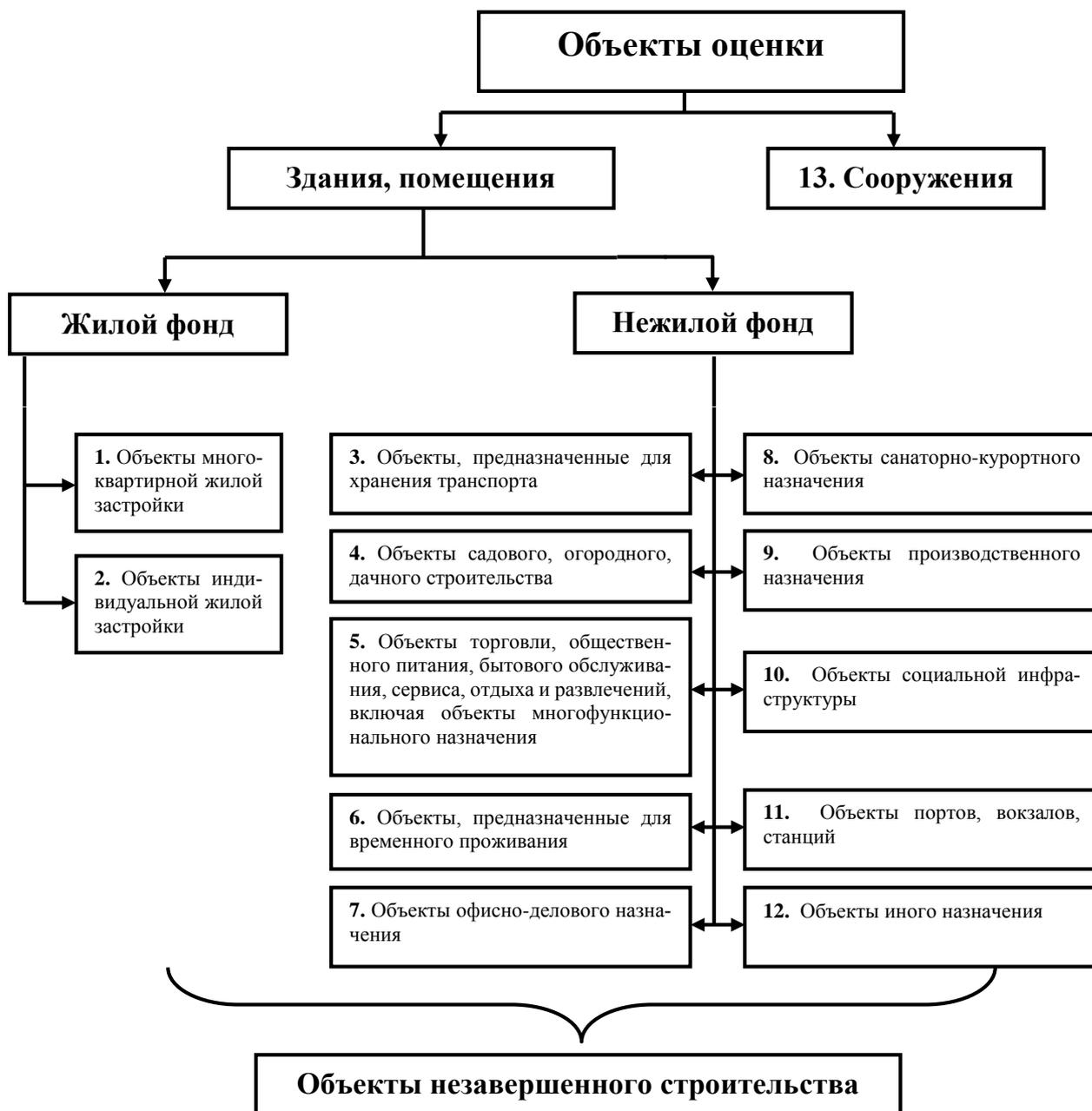


Рис. 2.6. Классификация объектов жилого и нежилого фондов

Работы проводились на территории всей России. Распределение объектов жилого и нежилого фондов по приведенному выше классификатору на основании анализа работ по кадастровой оценке в 42 субъектах РФ представлено в Таблица 2.6 (147). Объекты жилого фонда в составе объектов капитального строительства составляют преимущественное большинство - 83 %. Удельный вес количества объектов в разрезе классов объектов представлен в Таблица 2.6.

Таблица 2.6

Статистика распределения объектов капитального строительства по классам в 42 субъектах РФ

Назначение	Количество ОКС	
	Ед.	%
1 группа - Объекты многоквартирной жилой застройки	12 132 973	46.1
2 группа - Объекты индивидуальной жилой застройки	9 661 194	36.7
3 группа - Объекты, предназначенные для хранения транспорта	1 170 182	4.4
4 группа - Объекты садового, огородного и дачного строительства	573 315	2.2
5 группа - Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, включая объекты многофункционального назначения	242 144	0.9
6 группа - Объекты, предназначенные для временного проживания	10 491	0.0
7 группа - Объекты офисно-делового назначения	68 410	0.3
8 группа - Объекты санаторно-курортного назначения	29 306	0.1
9 группа - Объекты производственного назначения	709 135	2.7
10 группа - Объекты социальной инфраструктуры	206 569	0.8
11 группа - Объекты портов, вокзалов, станций	3 726	0.04
12 группа - Объекты иного назначения	736 355	2.8
13 группа - Сооружения	789 042	3.0
Всего, в том числе		
-ОКС жилого фонда – 1 и 2 группы – 82,8%	26 332 842	100.0
-ОКС нежилого фонда – 17,2%		

Анализируя малочисленные классы объектов капитального строительства жилого и нежилого фондов, мы приходим к выводу о том, что это такие же классы, как и в случае классификации земельных участков категории земель «Земли населенных пунктов» – гостиницы, вокзалы, объекты рекреации. Приведенная статистика является следствием того, что типология объектов капитального строительства совпадает с типологией земельных участков: объекты капитального строительства размещаются на земельных участках одноименного функционального назначения, поэтому совпадает и удельный вес классов объектов.

В результате обобщения вышеизложенного сформулированы следующие элементы новизны в части классификации объектов жилого и нежилого фондов:

- в качестве основы классификации объектов жилого и нежилого фондов использовать классификатор, приведенный в Методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Министерства экономического развития № 39 от 15 февраля 2007 г.;

- дополнить методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов жилого и нежилого фондов предложенным классификатором объектов недвижимости жилого и нежилого фондов (Рис. 2.6);

- ввести классификационный код объектов недвижимости в качестве обязательной характеристики объекта недвижимости в государственном кадастре недвижимости для однозначного отнесения объекта недвижимости к классу в процессе проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;

- обеспечить иерархическую классификацию «земельный участок – здание, строение–помещение», «земельный участок–сооружение–помещение» для наследования характеристик объектов недвижимости в процессе проведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости;

- гармонизировать введенную классификацию с классификацией установления ставок налога, применяемую в Налоговом кодексе РФ.

2.4 Оценка экономической эффективности классификации объектов недвижимости

Классификация способствует достижению основной цели кадастровой оценки недвижимости – обеспечению функционирования и совершенствования системы налогообложения недвижимости, основанной на стоимости. Важной задачей кадастровой оценки недвижимости является повышение экономической эффективности системы налогообложения, которая характеризуется низкими затратами в пересчете на один объект налогообложения. Другими словами, необходимо сформировать такой классификатор объектов недвижимости, применение которого позволит провести оценку с требуемой точностью и низкими затратами в пересчете на один объект недвижимости, оценить экономическую эффективность классификации объектов недвижимости для налогообложения.

Классификация объектов недвижимости развивалась эволюционно, сохраняя преемственность и наследование, однако отсутствуют оценки значимости и целесообразности для налогообложения существующей классификации. Следствием исследования изменения классификации и ее роли в кадастровой оценке и налогообложении стала авторская методика оценки экономической эффективности классификации объектов недвижимости.

2.4.1 Методика оценки экономической эффективности классификации

Методика оценки экономической эффективности классификации объектов недвижимости (далее – Методика) для кадастровой оценки и налогообложения включает следующие этапы:

Этап 1. Выбор/формирование классификатора объектов недвижимости.

Классификация объектов недвижимости для кадастровой оценки непрерывно уточняется и изменяется, поэтому для анализа возможно выбрать как применяемые в настоящее время (например, для оценки различных категорий земель), так и планируемые к применению классификаторы, а также сформировать новый классификатор (Рис. 2.7).

Классификатор объектов недвижимости №1

1. Земельные участки
 2. Здания, постройки и сооружения различного назначения (Объекты капитального строительства)
- 2.1. Здание.**
- 2.1.1. Типовой
 - 2.1.1.1. Здание, строение стандартной конструкции (функциональной)
 - 2.1.1.1.1. Здание, строение жилое
 - 2.1.1.1.1.1. Многоквартирное здание, строение
 - 2.1.1.1.1.2. Индивидуальной жилой дом
 - 2.1.1.1.1.3. Садовый (дачиный) дом
 - 2.1.1.1.2. Здание, строение не жилое
 - 2.1.1.1.2.1. Здание, строение не жилое административно-управленческое, финансово-экономическое и страховое
 - 2.1.1.1.2.2. Здание, строение не жилое науки, образования, здравоохранения, физической культуры, социально-экономического обеспечения, культуры и благоустройства. Культурные строения
 - 2.1.1.1.2.3. Здание, строение не жилое парковки, общественного питания, коммунально-бытового обслуживания, отдыха и развлекательный
 - 2.1.1.1.2.4. Здание, строение не жилое Производственное (промышленное).
 - 2.1.1.1.2.5. Здание, строение не жилое Транспортное.
 - 2.1.1.1.2.5.1. Здание, строение не жилое Железнодорожного транспорта
 - 2.1.1.1.2.5.2. Здание, строение не жилое Автомобильного транспорта
 - 2.1.1.1.2.5.3. Здание, строение не жилое Водного транспорта
 - 2.1.1.1.2.5.4. Здание, строение не жилое Воздушного транспорта
 - 2.1.1.1.2.5.5. Здание, строение не жилое Городского наземного транспорта
 - 2.1.1.1.2.5.6. Здание, строение не жилое Городского подземного транспорта
 - 2.1.1.1.2.5.7. Здание, строение не жилое Магистрального трубопроводного транспорта
 - 2.1.1.1.2.6. Здание, строение не жилое Сельскохозяйственное.
 - 2.1.1.1.2.6.1. Типица, оранжерея
 - 2.1.1.1.2.6.2. Парник
 - 2.1.1.1.2.6.3. Овощеводческие
 - 2.1.1.1.2.7. Здание, строение не жилое Рекреационное.
 - 2.1.1.1.2.8. Здание, строение не жилое Специальное.
 - 2.1.1.1.3. Здание, строение строящееся (объект незавершенного строительства)
 - 2.1.1.2. Постройки, сооружения, хозяйственные
 - 2.1.1.2.1. Навес на столбах
 - 2.1.1.2.2. Павильон безада

Классификатор объектов недвижимости №2

1. Жилое.
 - 1.1. Постоянного проживания.
 - 1.1.1. Общежитие.
 - 1.2. Временного проживания.
2. Нежилое
 - 2.1. Общественное
 - 2.1.1. Административно-управленческое.
 - 2.1.2. Народного образования.
 - 2.1.3. Науки и научного обслуживания.
 - 2.1.4. Здравоохранения, физической культуры и социального обеспечения.
 - 2.1.5. Торговли и общественного питания.
 - 2.1.6. Коммунально-бытового обслуживания.
 - 2.1.7. Культуры и искусства.
 - 2.1.8. Отдыха и развлечений.
 - 2.1.9. Финансирования и страхования.
 - 2.1.10. Городского благоустройства.
 - 2.1.11. Дачно-садоводческое.
 - 2.1.12. Гаражное.
 - 2.1.13. Культурное.
 - 2.1.14. Ритуальное.
 - 2.1.15. Не определено.
 - 2.2. Производственное (промышленное).
 - 2.2.1. Электроэнергетики.
 - 2.2.2. Топливной промышленности.
 - 2.2.3. Черной металлургии.
 - 2.2.4. Цветной металлургии.
 - 2.2.5. Химической и нефтехимической промышленности.
 - 2.2.6. Химико-фармацевтической промышленности.
 - 2.2.7. Тяжелого машиностроения.

Классификатор объектов недвижимости №1

Классификатор объектов недвижимости №2

Выбор классификаторов объектов недвижимости для целей оценки



Рис. 2.7. Выбор классификатора объектов недвижимости

Этап 2. Анализ распределения объектов недвижимости на классы, выявление малозначимых классов для налогообложения.

Характеристикой класса объектов недвижимости является количество объектов недвижимости. Соответственно, количество объектов недвижимости и удельное количество объектов недвижимости в разрезе классов объектов недвижимости являются показателями значимости класса объектов недвижимости для налогообложения.

Кадастровая стоимость есть произведение удельного показателя единицы кадастровой стоимости (метра, гектара) на площадь объекта недвижимости. Поэтому важным показателем, характеризующим значимость класса объектов недвижимости для налогообложения, служит показатель «Сумма площадей объектов недвижимости» в выбранном классе. Для сравнения значимости классов объектов недвижимости следует перейти к показателю «Удельная сумма площадей объектов недвижимости» в разрезе классов.

Основным финансовым критерием, характеризующим налоговую базу по классу объектов недвижимости, служит показатель «Сумма кадастровых стоимостей объектов недвижимости» в выбранном классе. Для сравнения суммарной налоговой базы по классам объектов недвижимости следует перейти к показателю «Удельная сумма кадастровых стоимостей объектов недвижимости» в разрезе классов.

Наименьшие по перечисленным показателям классы будут малозначимы для налогообложения относительно более представительных классов объектов недвижимости.

Этап 3. Выбор методических подходов/методов к определению стоимости объектов недвижимости для малозначимых классов объектов недвижимости.

Современное состояние методического обеспечения определения кадастровой стоимости различных типов объектов недвижимости характеризуется, с одной стороны, жесткими требованиями соответствия классов объектов оценки и методических подходов к оценке для земельных участков, с другой – отсутствием утвержденной классификации и, соответственно, утвержденных методических подходов к оценке объектов капитального строительства. Поэтому, в зависимости от типа объектов недвижимости, применить методику можно как для анализа однозначно установленных способов расчета, так и для анализа возможных методических подходов/методов.

Этап 4. Анализ экономической эффективности оценки малозначимых для налогообложения классов объектов недвижимости.

Определение экономической эффективности оценки малозначимого класса объектов недвижимости для целей налогообложения состоит из следующих этапов:

- определение потенциальных затрат на оценку объектов недвижимости;
- определение потенциального дохода от использования результатов оценки объектов недвижимости для целей налогообложения;
- сравнение потенциальных затрат и потенциальных доходов.

Структура затрат на оценку объекта недвижимости выглядит следующим образом: затраты на определение стоимости объекта недвижимости и затраты на проведение экспертизы отчета об определении стоимости, что является обязательным требованием законодательства об оценочной деятельности [8]. Применительно к объектам недвижимости, которые оцениваются в рамках работ по государственной кадастровой оценке путем индивидуальной оценки, структура затрат на оценку таких объектов недвижимости выглядит как сумма затрат на определение рыночной стоимости и затрат на проведение экспертизы отчета об определении рыночной стоимости.

Потенциальный доход предлагается определить как максимально возможную величину налоговой базы: в условиях действующего законодательства это кадастровая стоимость объекта налогообложения, умноженная на максимально возможную для данного класса объектов ставку налога.

Сравнение потенциальных затрат и потенциальных доходов предполагает анализ соотношения потенциального дохода от использования результатов оценки объектов недвижимости для целей налогообложения с затратами на оценку объектов недвижимости.

Этап 5. Заключение об экономической эффективности классификации объектов недвижимости.

На этом этапе необходимо проанализировать, чем обосновано выделение малозначимых для налогообложения классов объектов недвижимости, требующих значительных затрат на определение кадастровой стоимости. Это можно было бы обосновать не только исторической традицией, но и экономической либо социальной значимостью таких классов, их существенным вкладом в налоговый потенциал территории.

Этап 6. Предложения по совершенствованию классификации объектов недвижимости, рекомендации по применению методических подходов/методов оценки.

Предложения по совершенствованию классификации объектов недвижимости и рекомендации по применению методов оценки могут заключаться в уменьшении количества классов объектов оценки, применении относительно не затратных методов оценки. Предложения должны быть направлены на повышение экономической эффективности классификации и методологии кадастровой оценки недвижимости. Здесь следует рассмотреть возможность объединения малозначимых для налогообложения классов объектов недвижимости с более общими классами объектов недвижимости, схожими по

функциональному назначению и сегменту рынка недвижимости. Объединение классов объектов недвижимости возможно на основании аналогичности принципа формирования доходности.

Схематически методику можно представить в следующем виде (Рис. 2.8):

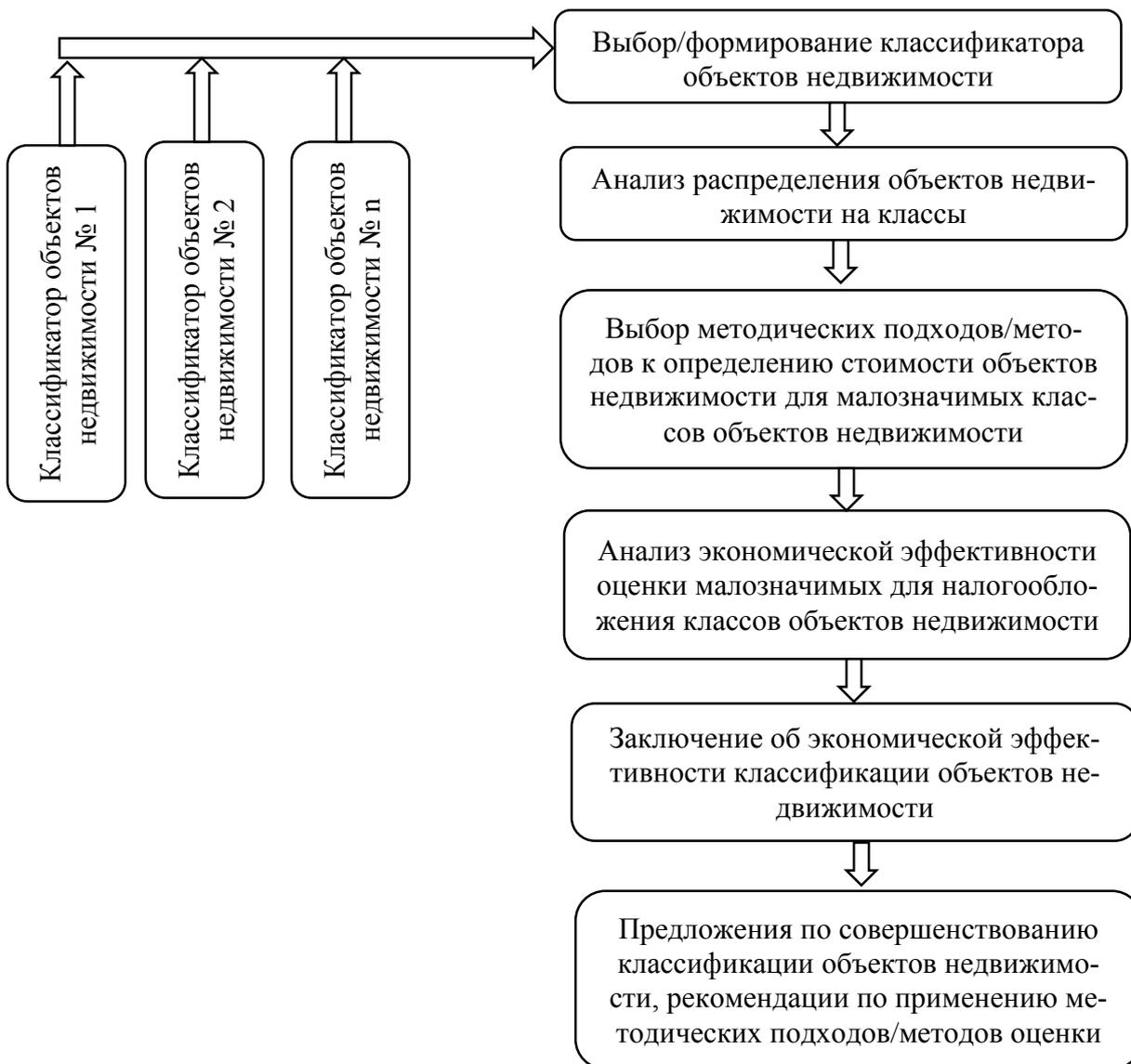


Рис. 2.8. Основные этапы методики

2.4.2 Апробация методики экономической эффективности классификации объектов недвижимости

Воспользуемся предложенной Методикой для оценки экономической эффективности и совершенствования классификации наиболее значимой в налогообложении категории земель «Земли населенных пунктов». Значимость определяется структурой налоговой базы, которая в разрезе категорий земель выглядит следующим образом: 82,2% приходится на категорию земель «Земли населенных пунктов», занимающую всего 1,2% общей площади РФ; 9,2% - на земли сельскохозяйственного назначения (занимают 25% общей площади РФ); 4,5% - на земли лесного фонда (занимают 68,9 % общей площади РФ).

Этап 1. Выбор классификатора объектов недвижимости

Исследуем классификатор земельных участков, применяемый согласно Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [36, Приложение 6]. Классификатор введен в 2007 году, на его основе оценено более 40 миллионов земельных участков во всех субъектах РФ в 2007 и 2012 годах, он стал основой классификации объектов капитального строительства в 2011 году.

Этап 2. Анализ распределения объектов недвижимости на классы, выявление малозначимых классов для налогообложения

Распределение объектов недвижимости на классы рассмотрим на примере результатов кадастровой оценки категории земель «Земли населенных пунктов» в 9 субъектах РФ в 2007-2010 гг.: в Нижегородской, Свердловской, Кемеровской, Тверской, Амурской, Ивановской, Костромской областях, Красноярском крае, Республике Татарстан. Статистику распределения представим по следующим критериям:

- удельное количество земельных участков в разрезе классов;
- удельная сумма площадей земельных участков в разрезе классов;

- удельная сумма кадастровых стоимостей земельных участков в разрезе классов.

Обобщая представленную статистику, следует отметить наличие классов, дающих очень малый процент объектов по всем трем критериям - по количеству, площади и стоимости (Таблица 2.7). Это следующие классы земельных участков, предназначенных для размещения (нумерация классов приведена согласно Приложению 6):

- 6 – земельные участки, занимаемыми гостиницами;
- 8 - земельные участки, занимаемыми объектами рекреации;
- 10 - земельные участки, занимаемыми электростанциями;
- 11 - земельные участки, занимаемыми вокзалами;
- 12 - земельные участки, занимаемыми водными объектами;
- 14 - земельные участки особо охраняемых территорий;
- 15 - земельные участки сельскохозяйственного использования.

Таблица 2.7

Количество земельных участков категории земель «Земли населенных пунктов» в разрезе классов в субъектах Российской Федерации

Наименование СРФ	Общее кол-во з/у	з/у гостиниц	% з/у гостиниц	з/у рекреаций	% з/у рекреаций	з/у электростанций	Процент з/у электростанций	з/у вокзалов	Процент з/у вокзалов
Амурская область	245 479	60	0,02%	82	0,03%	6	0,002%	21	0,01%
Ивановская область	295 315	45	0,02%	44	0,01%	14	0,005%	27	0,01%
Костромская область	252 594	36	0,01%	29	0,01%	55	0,022%	23	0,01%
Красноярский край	306946	51	0,02%	136	0,04%	15	0,005%	45	0,01%
Эвенкийский мун. район	4892	4	0,08%	2	0,04%	20	0,409%	7	0,14%
Еврейская область	9913	0	0,00%	1	0,01%	0	0,000%	0	0,00%
Кемеровская область	719 615	50	0,01%	166	0,02%	29	0,004%	75	0,01%
Свердловская область	887 505	82	0,01%	299	0,03%	24	0,003%	59	0,01%
Нижегородская область	925 653	81	0,01%	144	0,02%	19	0,002%	45	0,00%
Вологодская область	348 003	37	0,01%	68	0,02%	7	0,002%	17	0,00%

Этап 3. Выбор методических подходов/методов к определению стоимости объектов недвижимости для малозначимых классов объектов недвижимости

Рекомендуемым подходом к оценке в первую очередь является сравнительный подход. Однако на практике не всегда возможно, например, соблюсти требование достаточности рыночной информации и построить статистические модели расчета кадастровой стоимости. В таком случае, согласно методическим рекомендациям [36], каждый объект оценивается индивидуально, что приводит к существенным затратам в пересчете на один объект налогообложения.

Практика проведения работ по определению кадастровой стоимости земельных участков категории земель «Земли населенных пунктов» в 2007-2010 гг. показала, что индивидуально оценивались объекты следующих классов – земельные участки гостиниц, рекреаций, электростанций, вокзалов [объекты 6, 8, 10, 11 классов в соответствии с нумерацией в Приложении 6].

Этап 4. Анализ экономической эффективности оценки малозначимых классов объектов недвижимости

Исследуем соотношение максимально возможной величины налоговой базы в условиях действующего законодательства и затрат на определение налоговой базы для 6 (земельные участки, занимаемыми гостиницами) и 8 (земельные участки, занимаемыми объектами рекреации) классов (Таблица 2.7).

Таблица 2.8

Соотношение величины налоговой базы и затрат на ее определение

Субъект РФ	Класс	Значение	УПСЗ, руб./кв.м	Площадь, кв.м.	Кадастровая стои- мость, руб. [4]*[5]	Ставка налога	Максимальная ставка	Затраты	Налог (0.3%), руб. [6]*[7]	Превышение (0.3%), [9]/[10]	Налог (1.5%), руб. [6]*[8]	Превышение (1.5%), [9]/[12]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Татар- стан	гос т	ср	1 310	2950	3 864 500	0,3 %	1,5 %	55 000	11 594р.	4,7	57 968р.	0,95
		мин	141	4015	566 115	0,3 %	1,5 %	55 000	1 698р.	32,4	8 492р.	6,48
Кеме- рово	гос т	ср	2 455	4360	10 703 800	0,3 %	1,5 %	55 000	32 111р.	1,7	160 557р.	0,34
		мин	479	1331	637 549	0,3 %	1,5 %	55 000	1 913р.	28,8	9 563р.	5,75
Во- логда	вок зал ы	ср	1 054	13931	14 683 274	0,3 %	1,5 %	55 000	44 050р.	1,2	220 249р.	0,25
		мин	75	4650	348 750	0,3 %	1,5 %	55 000	1 046р.	52,6	5 231р.	10,51

Затраты на индивидуальную оценку объектов недвижимости составляют в среднем:

- от 30000 рублей и выше - стоимость отчета об оценке рыночной стоимости согласно данным Internet ресурсов:

[<http://www.profocenska.nn.ru/tariff.htm>,

http://www.fin-audit.nnov.ru/detail/tarif/full_price.php,

<http://ocenka.auditinform.ru/aupages-tarifs.html>,

<http://www.russcon8.ru/7.php>];

- от 25000 рублей и выше - стоимость прохождения экспертизы отчета об оценке рыночной стоимости согласно данным Internet ресурсов:

[http://www.kadastr-ocenkanp.ru/expertise/tariffs_examination/index.php,
<http://www.nkso.ru/exsovet4.html>,
<http://smao.ru/ru/service/index.html>].

Таким образом, затраты на один объект оценим минимум в 55 тысяч рублей. Это минимальные затраты: для вокзалов и электростанций они будут больше. Если рассмотреть класс гостиниц в Республике Татарстан и Кемеровской области с минимальным значением УПКСЗ и минимальной ставкой налога (0,3%), то затраты превышают потенциальный налог почти в 30 раз. При рассмотрении аналогичных объектов с минимальным значением УПКСЗ и максимальной ставкой налога (1,5%) затраты превышают потенциальный налог в среднем в 6 раз. Если рассмотреть гостиницы в Республике Татарстан со средним значением УПКСЗ (1 310 руб.) и минимальной ставкой налога, то затраты превышают потенциальный налог почти в 5 раз, а с максимальной ставкой налога – потенциальный налог превышает затраты менее чем на 10%. В Кемеровской области со средним значением УПКСЗ (2 455 руб.) и минимальной ставкой налога, затраты превышают налог почти в 2 раза, а с максимальной ставкой налог превышает затраты более чем в 3 раза. При рассмотрении класса вокзалов в Вологодской области со средним значением УПКСЗ (1 054 руб.) затраты будут больше налога в 1,2 раза, а при максимальной ставке налога – превышение будет в 4 раза. При рассмотрении класса вокзалов в Вологодской области с минимальным значением УПКСЗ (75 руб.) превышение затрат над налогом будет более чем в 53 раза, а при максимальной ставке – превышение будет более чем в 10 раз.

Этап 5. Заключение об экономической эффективности классификации объектов недвижимости

Проведенное исследование показывает, что затраты на оценку небольшого числа потенциально не значимых для налогообложения объектов, со-

ставляющих долю менее одной сотой процента по сравнению с общим количеством объектов оценки, существенно превышают максимально возможную величину налога. Таким образом, для данных классов объектов доходы от налога будут значительно меньше затрат на его определение, что нарушает правило экономности налогообложения. Таким образом, существующая классификация неэффективна.

Этап 6. Предложения по совершенствованию классификации объектов недвижимости, рекомендации по применению методических подходов/методов оценки

Для совершенствования классификации категории земель «Земли населенных пунктов» предлагается (Таблица 2.9):

- объекты класса «Гостиница» объединить в один класс с объектами класса «Здание, строение нежилое торговли, общественного питания, коммунально-бытового обслуживания, отдыха и развлечений» на основании аналогичности назначения (коммерческая недвижимость) и принципа формирования доходности;

- объекты класса «Рекреации» объединить в один класс с объектами класса «Здание, строение нежилое торговли, общественного питания, коммунально-бытового обслуживания, отдыха и развлечений» на основании аналогичности принципа формирования доходности;

- объекты класса «Электростанции» объединить в один класс с объектами класса «Здание, строение нежилое промышленного назначения» на основании аналогичности назначения (производственная недвижимость);

- объекты класса «Вокзалы» объединить в один класс с объектами класса «Здание, строение нежилое промышленного назначения» на основании аналогичности назначения (производственная недвижимость);

- отказаться от индивидуальной оценки объектов недвижимости, перейти к массовой оценке класса объектов недвижимости. Данных учетной системы недостаточно для индивидуальной оценки, поэтому декларация индивидуальной оценки нарушается ее реализацией – на практике оценщик оценивает класс объектов недвижимости. Более того, индивидуальная оценка объектов недвижимости не соответствует целям и задачам налогообложения, требует повышенных затрат на проведение с минимальной отдачей в налогообложении.

Таблица 2.9

Существующий класс	Способ определения КС	Предлагаемый класс	Способ определения КС
ЗУ гостиницы	Индивидуальная оценка объекта класса	В составе класса «Коммерческая недвижимость»	Массовая оценка класса объектов
ЗУ вокзалы	Индивидуальная оценка объекта класса	В составе класса «Коммерческая недвижимость»	Массовая оценка класса объектов
ЗУ электростанции	Индивидуальная оценка объекта класса	В составе класса «Промышленность»	Массовая оценка класса объектов
ЗУ рекреации	Индивидуальная оценка объекта класса	В составе класса «Коммерческая недвижимость»	Массовая оценка класса объектов

где

ЗУ - земельные участки

КС - кадастровая стоимость

В заключении исследования классификации в кадастровой оценке и налогообложении обобщим авторские выводы и предложения, новизна которых заключается в следующем.

В кадастровой оценке недвижимости:

предложено дополнить методическое обеспечение по определению кадастровой стоимости объектов жилого и нежилого фондов предложенным классификатором объектов недвижимости жилого и нежилого фондов.

В государственном кадастровом учете объектов недвижимости для целей кадастровой оценки недвижимости:

- для типизации по видам разрешенного использования в состав учетных характеристик объектов недвижимости в государственном кадастре недвижимости необходимо добавить обязательную характеристику в формализованном (структурированном) виде:

- «вид разрешенного использования» - для земельных участков;

- «функциональное назначение» - для объектов капитального строительства;

- обеспечить иерархическую классификацию «земельный участок – здание, строение–помещение», «земельный участок–сооружение–помещение» для наследования характеристик объектов недвижимости в процессе проведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

В кадастровой оценке и налогообложении недвижимости:

- предложена авторская методика оценки экономической эффективности классификации объектов недвижимости для кадастровой оценки и налогообложения, которая позволяет оценить затраты на проведение кадастровой оценки, дать рекомендации по совершенствованию классификации в случае превышения затрат над доходами и нарушения принципа экономии налогообложения;

- применение Методики оценки экономической эффективности классификации позволило усовершенствовать классификатор земельных участков наиболее значимой в налогообложении категории земель «Земли населенных пунктов» в части объединения малозначимых для налогообложения классов земельных участков для уменьшения затрат на оценку объектов недвижимости.

ГЛАВА 3. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

3.1 Подходы и методы массовой оценки

3.1.1 Методологические подходы в федеральных стандартах оценки

Исследуем подходы, методы и модели кадастровой оценки. Подход к оценке стоимости есть общий способ определения величины стоимости с использованием одного или более методов оценки. При проведении кадастровой оценки применяют три классических подхода к оценке – сравнительный, затратный и доходный.

Определения подходов к оценке даны в федеральном стандарте оценки (далее - ФСО) № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки». «Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки» [37, п.13]. Следующий пункт ФСО № 1 раскрывает понятие сравнительного подхода к оценке: «Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость» [37, п.14]. «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки» [37, п.15].

Особенности применения подходов в кадастровой оценке недвижимости раскрывает ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости». «Выбор подхода или обоснованный отказ от его использования осуществляется оценщиком, исходя из особенностей вида разрешенного использования или назначения, а также достаточности и достоверности полагаемой рыночной информации» [40, п.18]. «При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки расчет кадастровой стоимости объекта оценки осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода» [40, п.20].

Затратный подход применим как к объектам капитального строительства - зданиям, строениям, сооружениям, помещениям, так и практически ко всем улучшенным земельным участкам. Стоимость земельного участка при его оценке как единого объекта (земельный участок с улучшениями) в условиях ограниченного рынка вакантных земельных участков рассчитывается техниками доходного подхода или в результате анализа сделок по продаже единых объектов - земли с улучшениями.

Доходный подход применяется для объектов, приносящих доход, в том случае, когда имеются данные о доходах и расходах по аналогичным объектам, данные об общей ставке капитализации и/или требуемой ставке отдаче от инвестиций. Расчет производится для типичных доходов и расходов объекта оценки.

Сравнительный подход основан на сравнении сделок (цен предложения) по сопоставимым объектам недвижимости. При наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки определение кадастровой стоимости объекта оценки осуществляется на основании сравнительного подхода.

В рамках применения подходов к оценке применяются методы массовой оценки. Понятие «методы массовой оценки» используется в определении

понятия «кадастровая стоимость» в ФСО №4: «Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, **определенная методами массовой оценки**, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности».

Понятие «методы массовой оценки» в настоящее время в явном виде не определено.

В общем случае, в процессе кадастровой оценки оценщик должен построить модель объекта оценки, модель территории и модель стоимости, в которой модель объекта оценки и модель территории так или иначе используются. Методы массовой оценки предназначены для формирования этих моделей.

Таким образом, в общем случае под **методами массовой оценки** следует понимать все методы, позволяющие построить:

- модель объекта оценки (методы типизации/ группировки/ классификации);

- модель территории (методы оценочного зонирования и методы построения ценовых поверхностей, основанные на методах факторного и кластерного анализа);

- модель стоимости (вся совокупность методов определения зависимости стоимости от ценообразующих факторов объекта оценки). В п.18 ФСО №4 указано, что «для построения модели оценки может быть использована методология любого из подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного» [37].

Однако задачей исследования может являться моделирование каждого из указанных объектов в отдельности. В преобладающем большинстве случаев в кадастровой оценке занимаются моделированием стоимости. В этом случае, под **методами массовой оценки** понимаются методы, позволяющие построить модель стоимости и определить стоимость на основании применения модели стоимости. Автор предлагает определить понятие «модель стоимости» следующим образом: **модель стоимости – зависимость стоимости объекта оценки от ценообразующих факторов, полученная путем статистической обработки информации либо экспертным путем.** В ФСО № 4 указано, что модель стоимости «позволяет на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную группу».

Так как определение модели стоимости возможно экспертным путем, необходимо добавить к совокупности методов построения моделей стоимости **метод экспертных оценок.** По существу, это разновидность опроса, связанная с привлечением к оценке изучаемых явлений, процессов наиболее компетентных людей, мнения которых, дополняющие и перепроверяющие друг друга, позволяют достаточно объективно оценить исследуемое. Использование этого метода требует ряда условий. Прежде всего – это тщательный подбор *экспертов* – людей, хорошо знающих оцениваемую область, изучаемый объект и способных к объективной, непредвзятой оценке. [177, стр. 96].

Исследуем методы, позволяющие построить модель стоимости. В части доходного и затратного подходов в кадастровой оценке применима общая методология оценочной деятельности. Особенности и отличия кадастровой оценки наглядно выявляются в применении сравнительного подхода Анализ методических рекомендаций по оценке земельных участков и объектов недвижимости за период с 2000 по 2015 гг. [35, 36 50, 163], исследование прак-

тики проведения работ по кадастровой оценке, обобщенной в результате анализа отчетов о проведении кадастровой оценки показал, что состав методов массовой оценки **в контексте сравнительного подхода** входят [148]:

а) общие методы, применяемые в оценочной деятельности:

- методы построения статистических моделей кадастровой стоимости, в составе которых используются методы факторного (метод главных компонент, корреляционный анализ, метод наибольшего правдоподобия), кластерного и регрессионного анализа;

- метод типового (эталонного) объекта оценки/типового объекта-аналога;

б) методы, применяемые исключительно в кадастровой оценке:

- методы моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (методы УПКС).

Исключительными методами массовой оценки также являются методы принятия решения о значении стоимости; установления значения стоимости, равной конкретной величине.

3.1.2 Методы статистического моделирования. Статистическая модель стоимости

Метод статистического моделирования позволяет построить статистическую модель расчета стоимости. Под *статистическим моделированием* понимается процесс построения статистической модели стоимости, обоснование ее вида, анализ качества. Под статистической моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями ценообразующих факторов.

Следует уточнить, что термины «статистическое моделирование», «статистическая модель расчета стоимости» - устоявшаяся терминология в кадастровой оценке недвижимости. По сути речь идет о методе регрессионного анализа и о регрессионной модели расчета стоимости.

В Методических рекомендациях указано, что в рамках метода статистического моделирования формируются линейная, мультипликативная и

экспоненциальная модели стоимости [163, стр. 54-55]; детально изложен процесс построения моделей оценки [163, стр. 48-54], приведены критерии качества моделей оценки [163, стр. 55-59]. Учебные пособия достаточно полно и подробно раскрывают особенности применения метода в кадастровой оценке недвижимости.

Метод статистического моделирования используется, как правило, в рамках сравнительного подхода. Однако, при наличии достаточной информации он применяется также в доходном и затратном подходах.

Для применения метода необходимо выполнение следующих условий:

- достаточный уровень развития рынка недвижимости, наличие достаточной и достоверной информации для выявления зависимости между стоимостью объектов и ценообразующими факторами;

- наличие у объектов оценки характеристик - ценообразующих факторов, которые необходимо подставить в модель оценки для определения стоимости.

Общий вид статистической модели стоимости выглядит следующим образом:

$$\text{Стоимость} = \Phi(F_1, \dots, F_n), \text{ где} \quad (1)$$

Φ – вид функциональной зависимости (в Методических рекомендациях – линейная, мультипликативная, экспоненциальная модель стоимости [163, стр. 54-55]);

F-ценообразующие факторы;

n-количество ценообразующих факторов.

Для каждой группы объектов оценки, для которой существует возможность применения методов статистического моделирования, *процесс построения модели стоимости в общем случае* состоит из следующих этапов:

- определяется способ моделирования влияния местоположения,

- определяется состав ценообразующих факторов, включаемых в модель, помимо местоположения,
- определяется вид модели стоимости,
- определяются коэффициенты модели стоимости,
- проводится анализ статистической значимости модели стоимости,
- проводится проверка модели стоимости на контрольной выборке.

Основными способами моделирования влияния местоположения (включения фактора местоположения в модель массовой оценки) являются:

- использование коэффициента местоположения для оценочных зон;
 - использование поверхности отклика стоимости на местоположение;
 - использование значения расстояний/диапазонов расстояний от объектов влияния/ценообразующих факторов;
- использование плотности покрытия территории ценообразующими факторами.

Состав ценообразующих факторов, включаемых в модель стоимости, помимо местоположения, определяется на основе знания основных факторов, рассматриваемых при принятии решения о совершении покупки в данном сегменте рынка недвижимости, а также с использованием математических методов. В модель, как правило, включаются факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость в данном сегменте рынка недвижимости.

Вид модели определяется в зависимости от используемого подхода и должен быть обоснован, в частности, соответствием формы учета поправок в модели способу принятия ценовых решений на рынке недвижимости.

Определение значений коэффициентов модели (калибровка модели) производится математическими методами, основными из которых являются регрессионный анализ и метод обратной связи.

Анализ статистической значимости проводится с использованием показателей, соответствующих выбранному виду модели и методу калибровки.

Контрольная выборка должна иметь размер, достаточный для обеспечения статистической значимости результатов проверки модели на контрольной выборке.

3.1.3 Метод типового объекта. Моделирование стоимости на основе стоимости типовых объектов.

«Отличительной особенностью определения (рыночной) стоимости методами массовой оценки от определения стоимости методами индивидуальной оценки является объем исходной рыночной информации и информации об объекте оценки, является ли объект типичным, а также определяется объемом допущений, на которых основывается оценка. «Под определением рыночной стоимости методами массовой оценки понимается процесс установления стоимости на основе типизации объектов» [163, стр.74]. Для оценки на основе *допущения о возможности типизации объектов* применяется *метод типового объекта*. Метод может применяться в составе всех подходов к оценке.

Различаются основы, по которым проводится типизация. Так, например, на основании допущения о возможности генерировать аналогичный доход в массовой оценке применяются методы доходного подхода; на основании допущения об аналогичности/схожести объектов применяют методы сравнительного подхода.

Метод типового объекта состоит из следующих этапов:

1. Определяется группа объектов оценки, в котором возможно/целесообразно типизировать объекты оценки.
2. Определяется основание типизации – характеристика или группа характеристик объектов оценки, на основании которых можно сгруппировать объекты оценки.
3. Проводится типизация объектов оценки.
4. Формируется типовой объект оценки.

5. Определяется стоимость типового объекта оценки.

6. Стоимость типового объекта оценки распространяется на объекты, входящие в группу.

7. В зависимости от вида разрешенного использования объектов оценки могут вноситься корректировки в стоимость объектов при распространении стоимости типового объекта оценки на объекты оценки.

Следует отдельно остановиться на формировании типового объекта и определении его стоимости. В качестве типового объекта оценки может быть использован как реально существующий объект, так и гипотетический объект, обладающий типовыми характеристиками группы объектов оценки. В качестве объектов аналогов также могут выступать как непосредственно объекты-аналоги, так и типовой объект - аналог. Типизация выполняется для того чтобы поставить в соответствие объектам оценки (или типовому объекту оценки) объекты-аналоги (или типовые объекты-аналоги).

Метод типового объекта применяют для типизации как объектов оценки, так и объектов-аналогов. Применение **метода типового объекта-аналога** для оценки объектов заключается в следующем [201]:

1. Формируется выборка рыночной информации - осуществляется сбор всей имеющейся на период, предшествующий дате оценки, рыночной информации.

2. Проводится анализ выборки рыночной информации. При необходимости, если имеющаяся рыночная выборка позволяет, объекты оценки и объекты-аналоги разделяются на группы (например, по сходству местоположения).

Следующие этапы метода выполняются в разрезе сформированных групп (при их наличии):

3. Определяются ценообразующие факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость.

4. Проводится корректировка цен объектов-аналогов, обеспечивающая их сопоставимость по виду цены и дате предложения с объектами оценки.

5. Определяются характеристики типового объекта-аналога, обладающего средними (или преобладающими) для выборки объектов - аналогов значениями ценообразующих факторов.

6. Разрабатываются шкалы корректировок, компенсирующих, с одной стороны отличия типового аналога от объекта оценки (прямая корректировка), с другой стороны, компенсирующая отличия аналогов от типового аналога (обратная корректировка).

7. В цены всех объектов-аналогов вводятся корректировки, компенсирующие отличия аналогов от типового аналога, чем достигается приведение всех аналогов к типовому аналогу.

8. Определяется стоимость типового аналога, как средний уровень скорректированной цены по выборке, исходя из допущения, что объекту, обладающему средними, типичными для рынка свойствами, соответствует средний уровень цен.

9. Определяется стоимость каждого из объектов оценки путем корректировки цены типового аналога, компенсирующей отличия типового аналога от объекта оценки по основным ценообразующим факторам» [201].

Таким образом, авторами (А.Ф. Гладким и Д.А. Гладкой) предложен «метод, который позволяет проводить массовую оценку в условиях, когда стандартные методы массовой оценки неприменимы. Наглядным примером может служить рынок коммерческой недвижимости в сельских населенных пунктах – данный сегмент рынка никогда не будет развит в той же степени, что и аналогичный сегмент рынка в областных центрах по причине небольшого количества этих объектов в селах, низкого спроса и, как следствие, единичности сделок купли-продажи» [201].

Общий вид модели стоимости в методе типового объекта выглядит следующим образом:

$$\text{Стоимость} = \Phi(\text{Стоимость Типового Объекта}), \text{ где} \quad (2)$$

Φ – вид функциональной зависимости;

В зависимости от типа объекта оценки в модель стоимости в общем случае может входить влияние местоположения, т.е.

$$\text{Стоимость} =$$

$$\Phi(\text{Стоимость Типового Объекта; Местоположение Объекта Оценки}). \quad (3)$$

3.1.4 Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости

В случае отсутствия возможности применения метода статистического моделирования и метода типового объекта разработаны методы сравнительного подхода, применяемые в кадастровой оценке в условиях ограниченной информации. Так, например, метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости» (далее - метод УПКС) предполагает моделирование с использованием определенных для других объектов оценки удельных показателей кадастровой стоимости. Метод УПКС применяется только в рамках сравнительного подхода к оценке.

Метод применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического моделирования и метода типового объекта вследствие отсутствия информации о местоположении объекта оценки, о его характеристиках. Другими словами, нет значений факторов стоимости, которые необходимо было бы подставить в модель стоимости, полученной в результате применения метода статистического моделирования или метода типового объекта. Он применяется для определения кадастровой стоимости объектов, местоположение которых не определено; объектов незавершенного строительства; объектов неопределенного назначения (объекты иного назначения).

Метод УПКС - это довольно распространенный, часто применяемый на практике метод массовой оценки. Специфика учета объектов недвижимости, уровень зрелости информационных ресурсов, содержащих информацию об объекте недвижимости, не позволяют в настоящее время предоставить полную непротиворечивую информацию о характеристиках объекта недвижимости. Кроме отсутствия учетных характеристик объектов недвижимости, есть еще одна веская причина применения метода - недостаточное развитие рынка недвижимости, вследствие этого отсутствие возможности построения модели стоимости на объектах-аналогах. Именно поэтому зачастую в кадастровой оценке объекты одного вида функционального использования оцениваются на основании стоимости объектов другого функционального использования.

Метод УПКС заключается в следующем:

-в связи с отсутствием информации о точном местоположении объекта недвижимости определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости. Это может быть кадастровый квартал, населенный пункт, субъект РФ;

-определяется минимальное/среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки соответствующего назначения/вида разрешенного использования, существующих в пределах территориальной единицы (в кадастровом квартале; в случае отсутствия в кадастровом квартале – в смежных кадастровых кварталах; в случае отсутствия в смежных кадастровых кварталах – в населенном пункте; муниципальном образовании, субъекте РФ), в котором расположен объект оценки;

-кадастровая стоимость определяется путем умножения минимального/среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки соответствующего назначения/вида разрешенного использования

по кадастровому кварталу, в котором расположен объект оценки, на его площадь, с учетом собственных характеристик объекта оценки (при наличии информации). Например, для объектов капитального строительства это может быть материал стен, этаж/этажность и т.д.

Общий вид модели расчета стоимости методом УПКС выглядит следующим образом:

$$\text{Стоимость} = \text{УПКС}_{\text{мин/средн}} * S, \quad \text{где} \quad (4)$$

S - площадь объекта оценки.

3.2. Соответствие классов объектов недвижимости и методов оценки

Применимость того или иного подхода и метода оценки зависит от типа объектов оценки, а также наличия необходимой и достаточной информации для обеспечения условий их применения. Как отмечается в ФСО № 4, «выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован».

Однако здесь мы видим противоречие в декларируемой возможности выбора оценщиком методов оценки и предназначением кадастровой стоимости для использования в налогообложении. Специфика кадастровой оценки недвижимости заключается в том, что методическое обеспечение работ, состоящее из методических и технических рекомендаций и указаний по категориям земель, однозначно регламентирует соотнесение класса объектов оценки и подходов и методов оценки. Это обусловлено тем, что налоги это - государственные финансы, а возможность выбора метода оценки может привести к получению различной кадастровой стоимости по сопоставимым объектам оценки, получению различной налоговой базы для начисления налога.

В различных странах по-разному относятся к установлению соответствия классов и методов оценки в задачах массовой оценки для налогообло-

жения. Достаточно распространена практика строгого однозначного закрепления класса и метода оценки. Так, например, в Законе Литовской республики «О налоге на недвижимое имущество» [27], в статье 9 «Оценка недвижимого имущества» отмечается следующее.

«Недвижимое имущество оценивается:

1) недвижимое имущество коммерческого использования – методами сравнительной стоимости (аналога продажных цен) и стоимости доходов от использования (капитализации доходов или дисконта денежных потоков) с использованием массовой оценки недвижимого имущества;

2) недвижимое имущество жилого назначения, недвижимое имущество садовых участков и гаражей (за исключением промышленных) – методом сравнительной стоимости (аналога продажных цен), с использованием массовой оценки недвижимого имущества;

3) инженерные строения – методом восстановительной стоимости (затрат) (с расчетом процента физического износа);

4) другое не указанное в пунктах 1-3 настоящей части недвижимое имущество – методом восстановительной стоимости (затрат) (с расчетом процента физического износа), с использованием коэффициента поправки на местность, который оценивает влияние местонахождения недвижимого имущества».

В Международных стандартах оценки указаны приоритеты применения подходов к оценке классов объектов недвижимости (Таблица 3.1).

Таблица 3.1

Приоритеты применимости применения трех подходов к определению стоимости при проведении массовой оценки

Класс/Подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Односемейное жилье	2	1	3
Многоквартирные дома	3	1,2	1,2
Коммерческая недвижимость	3	2	1
Промышленная недвижимость	1,2	3	1,2
Несельскохозяйственная недвижимость	-	1	1
Сельскохозяйственная недвижимость	-	2	1
Недвижимость специального назначения	1	2,3	2,3

В России однозначное соотнесение классов объектов оценки и методов оценки для целей кадастровой оценки недвижимости закреплялось в рамках методического обеспечения работ.

3.3. Исследование практики применения методов массовой оценки

3.3.1. Кадастровая оценка недвижимости в 2011-2012 гг.

В связи с планируемым переходом к налогообложению недвижимости на основе кадастровой стоимости для ее определения в 2010-2012 годах на территории всей страны была проведена кадастровая оценка более чем 50 миллионов зданий, строений, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее - объектов недвижимости). В 2010 году она проводилась в 12 субъектах РФ, в 2011- в 37 субъектах РФ, в 2012 – в 42 субъектах РФ.

Для изучения особенностей применения методов кадастровой оценки недвижимости выполнен анализ применения подходов и методов к оценке

объектов недвижимости в 42 субъектах РФ. Фактологической базой исследования стали отчеты об оценке кадастровой стоимости объектов капитального строительства, размещенные в открытом доступе на сайте Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии в Фонде данных кадастровой оценки недвижимости [184].

Исследуемая выборка составляет 26 332 842 объекта недвижимости в 42 субъектах РФ. Распределение объектов оценки по виду функционального использования выполнялось на основании утвержденной для выполнения работ группировки объектов оценки (Т а б л и ц а 3.2).

Т а б л и ц а 3.2

Распределение объектов оценки по назначению в 42 субъектах РФ

№ груп-пы	Назначение	Количество объек-тов оценки	
		абс.	%
1	Объекты многоквартирной жилой застройки	12 132 973	46.1
2	Объекты индивидуальной жилой застройки	9 661 194	36.7
3	Объекты, предназначенные для хранения транспорта	1 170 182	4.4
4	Объекты садового, огородного и дачного строительства	573 315	2.2
5	Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений	242 144	0.9
6	Объекты, предназначенные для временного проживания	10 491	0.0
7	Объекты офисно-делового назначения	68 410	0.3
8	Объекты санаторно-курортного назначения	29 306	0.1
9	Объекты производственного назначения	709 135	2.7
10	Объекты социальной инфраструктуры	206 569	0.8
11	Объекты портов, вокзалов, станций	3 726	0.04
12	Объекты иного назначения	736 355	2.8
13	Сооружения	789 042	3.0
	Всего	26 332 842	100.0

Как видно из Таблица 3.2, наибольшую долю объектов недвижимости, по которым было проведено исследование, составляют объекты многоквар-

тирной жилой застройки (46,1%) и объекты индивидуальной жилой застройки – (36,7%). На долю объектов нежилой недвижимости приходится 17,2% всех объектов оценки.

Методической основой выполнения работ служили утвержденные Министерством экономического развития и торговли РФ в 2006 году методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения [35]. Однако на практике применялись «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства), подлежащих государственной кадастровой оценке» - далее Методические рекомендации [163], разработанные (подготовленные, обобщенные) оценщиками – членами некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка».

3.3.2. Особенности и статистика применения методов оценки

Анализ выполнения работ показал, что на практике применялись все три подхода к оценке (Рис. 3.1).

В рамках **доходного подхода** применялся метод прямой капитализации.

В рамках **затратного подхода** применялись:

- метод сравнительной единицы
- метод расчета затрат на замещение, исходя из данных о структуре затрат на строительство и величины заработной платы – для 13 группы (далее – метод расчета затрат на замещение).

В рамках **сравнительного подхода** применялись:

- метод регрессионного анализа
- метод типового объекта
- метод моделирования на базе удельной кадастровой стоимости (далее – метод УПКС).

Также применялось установление кадастровой стоимости в размере 1 руб. – для сооружений, характеристики которых отсутствовали в учетных системах.



Рис. 3.1. Подходы и методы кадастровой оценки недвижимости, использованные при проведении работ в 42 субъектах РФ в 2010-2012 гг.

Распределение количества объектов оценки по применению подходов и методов оценки представлено в Таблица 3.3.

Таблица 3.3

Распределение количества объектов оценки по подходам и методам, которые применялись при проведении работ по МООН в 2010-2012 гг. в 42 субъектах РФ

Подход/метод	Количество объектов оценки	
	Все группы объектов недвижимости	
	абс.	%
ДП (метод прямой капитализации)	32	0.0001
СП (метод регрессионного анализа)	19 580 060	74.3
СП (метод УПКС)	4224563	16.0
СП (метод типового объекта)	118 102	0.4
ЗП (метод сравнительной единицы)	2 265 188	8.6
ЗП (метод расчета затрат на замещение)	18 709	0.1
Установление кадастровой стоимости на уровне 1 руб.	147 693	0.6
Всего	26 354 347	100.0

Как следует из Таблица 3.1, преимущественно была использована методология сравнительного подхода, наиболее часто были применены метод регрессионного анализа [114, 122] и метод моделирования на основе удельного показателя кадастровой стоимости. Остановимся на них подробнее.

Метод регрессионного анализа. Метод регрессионного анализа позволяет построить регрессионную модель расчета стоимости. Под регрессионной моделью расчета понимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной и значениями ценообразующих факторов. Распределение случаев применения *метода регрессионного анализа* к оценке объектов недвижимости в исследуемой выборке в разрезе видов использования объектов недвижимости показано на Рис. 3.2.



Рис. 3.2. Распределение случаев применения метода регрессионного анализа

Анализ случаев применения *метода регрессионного анализа* показал, что метод наиболее часто применялся при оценке объектов жилой недвижимости – объектов многоквартирной (1 группа - 25,5%) и индивидуальной (2 группа - 24,8%) жилой застройки. Реже он был использован при оценке таких групп, как: 5 группа (10,9%), 3 группа (10,3%), 7 группа (10,3%), 4 группа (7,9%), 9 группа (7,3%). Очень редко метод регрессионного анализа применялся при оценке 6 группы (в 2-х субъектах РФ), 10 группы (в 2-х субъектах РФ).

Приведенная статистика подтверждает тот факт, что наиболее развитыми сегментами рынка недвижимости являются рынок объектов многоквартирной жилой застройки и рынок объектов индивидуальной жилой застройки. Менее развитыми сегментами рынка недвижимости **в масштабах страны** являются такие сегменты, как:

- Рынок объектов, предназначенных для хранения транспорта;
- Рынок объектов садового, огородного и дачного строительства;

- Рынок объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений, рынок объектов многофункционального назначения;
- Рынок объектов, предназначенных для временного проживания;
- Рынок объектов офисно-делового назначения;
- Рынок объектов производственного назначения;
- Рынок объектов социальной инфраструктуры.

Метод регрессионного анализа не применялся к оценке 8 группы, 11 группы, 12 группы и 13 группы. Полученный результат исследования указывает на отсутствие достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложениях по купле-продаже указанных групп объектов недвижимости, поэтому для оценки объектов указанных групп применяются другие методы.

Применение метода моделирования на основе удельной кадастровой стоимости (метод УПКС). *Метод УПКС* в работах по оценке объектов недвижимости в 2010-2012 годах применялся следующим образом:

- определялся уровень детализации расположения объекта недвижимости. Это может быть кадастровый квартал, населенный пункт, субъект РФ;
- определялось минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки соответствующего назначения/вида разрешенного использования, существующих в территориальной единице, в пределах которой расположен объект оценки (в кадастровом квартале; в случае отсутствия в кадастровом квартале – в смежных кадастровых кварталах; в случае отсутствия в смежных кадастровых кварталах – в населенном пункте; муниципальном образовании; субъекте РФ);
- кадастровая стоимость определялась путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости объектов оценки соответствующего назначения/вида разрешенного использования по кадастро-

вому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале – в смежных кадастровых кварталах; в случае отсутствия в смежных кадастровых кварталах – в населенном пункте; муниципальном образовании; субъекте РФ), в котором расположен объект оценки, на его площадь, с учетом характеристик объекта оценки.

Распределение случаев применения метода УПКС в разрезе групп к оценке объектов недвижимости показано на Рис. 3.3.

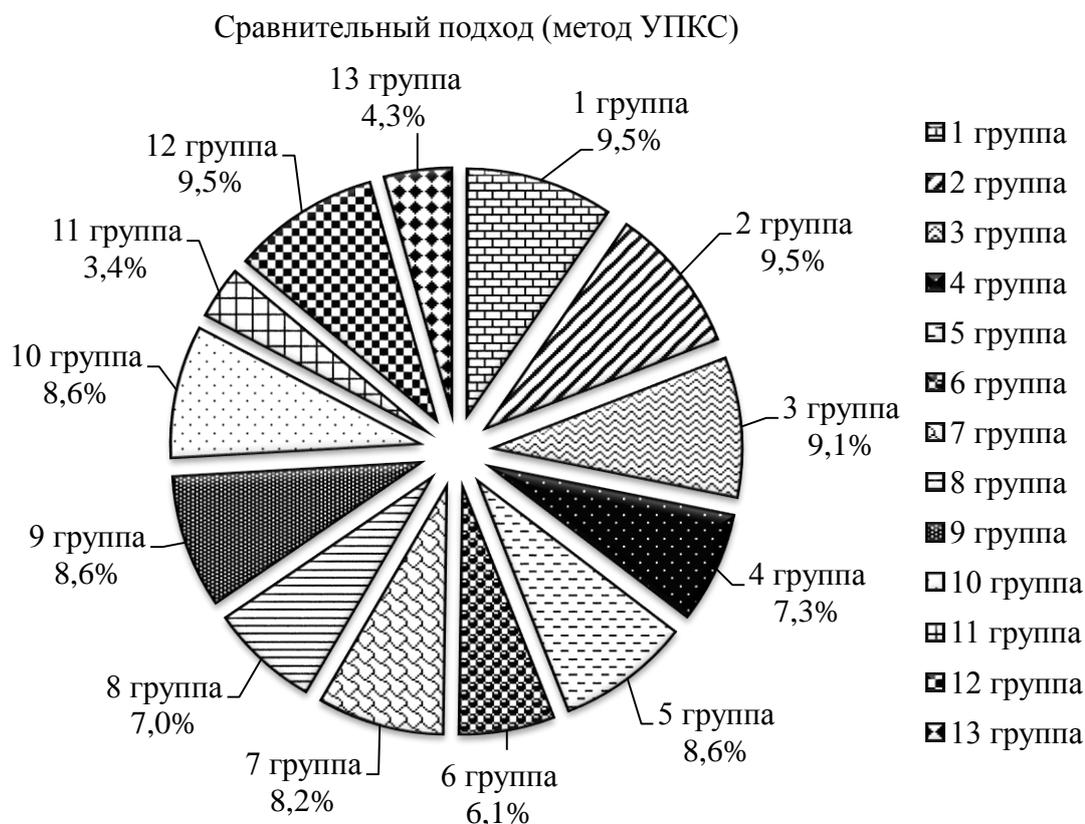


Рис. 3.3. Распределение случаев применения метода УПКС в разрезе групп к оценке объектов недвижимости

Анализ случаев применения метода УПКС к оценке объектов недвижимости показал, что метод УПКС применялся при оценке всех групп объектов недвижимости практически с одинаковой частотой.

Анализ практики применения методологии кадастровой оценки недвижимости в 2010-2012 гг. в 42 субъектах РФ в исследуемой выборке, состоящей из 26 332 842 объектов недвижимости, позволяет сделать следующие выводы:

- Наиболее часто применялась методология сравнительного подхода – 90 % объектов было оценено в рамках применения сравнительного подхода. Методология сравнительного подхода при прочих равных условиях является предпочтительной для оценки, что отмечается в международных и российских стандартах оценки и подтверждается проведенным исследованием.

- Наибольшее количество объектов оценки (74,3%) было оценено при помощи метода регрессионного анализа. Большой удельный вес применения метода регрессионного анализа связан в основном с тем, что из всей совокупности объектов оценки 82,7% объектов составляют объекты жилой недвижимости. Сегменты рынка жилой недвижимости достаточно хорошо развиты в субъектах РФ.

- Метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (метод УПКС) был применен к оценке 16 % объектов недвижимости. Анализ случаев применения метода УПКС к оценке объектов недвижимости показал, что метод УПКС применялся при оценке всех групп объектов недвижимости практически с одинаковой частотой. Это позволяет сделать вывод о том, что в условиях недостатка информации этот метод всегда применяется в работах по кадастровой оценке недвижимости. Именно поэтому необходимо дальнейшее развитие метода УПКС, детализация обобщений и допущений для его применения.

- Затратный подход был использован при оценке 8,6% объектов недвижимости. Удельный вес применения подхода говорит о необходимости дальнейшего развития методов затратного подхода для их применения в работах по актуализации кадастровой стоимости.

- Доходный подход почти не был применен. Это говорит о том, что в настоящее время в кадастровой оценке недвижимости случаи применения доходного подхода очень редки.

- В работах по кадастровой оценке объектов недвижимости, характеристики которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, применяется установление кадастровой стоимости в размере 1 руб. В исследуемой выборке кадастровая стоимость в размере 1 руб. установлена для 147 693 сооружений, что составляет 0,6% объектов исследуемой выборки. Это говорит о существовании потребности принятия решения об установлении конкретного значения кадастровой стоимости для таких объектов, в отношении которых отсутствует возможность применения методов сравнительного, затратного и доходного подходов к оценке.

Анализ применения подходов и методов к оценке объектов недвижимости выявил преимущество методологии кадастровой оценки недвижимости с ранее применявшимися методами кадастровой оценки земельных участков. Обобщая вышеизложенное, можно сделать вывод о необходимости дальнейшего развития методологии кадастровой оценки недвижимости, обращая особое внимание на применение методов сравнительного и затратного подходов, а также на обоснование принятия решения об установлении значения кадастровой стоимости для объектов, в отношении которых отсутствует возможность применения методов сравнительного, затратного и доходного подходов к оценке.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Массовая оценка недвижимости является важным элементом систем налогообложения недвижимости, основанных на стоимости. Формирование, становление и развитие систем массовой оценки недвижимости было вызвано развитием систем налогообложения в тех странах, в которых введен налог на недвижимость и в качестве базы налога выбрана стоимость недвижимости. Это, с одной стороны, определяет роль и место массовой оценки недвижимости, с другой – требует рассмотрения ее эволюции через призму целей и задач налогообложения.

Социальные изменения в обществе – становление рынка недвижимости, формирование института собственности – создали предпосылки и сформировали потребность реформирования системы имущественного налогообложения в России. Применяемая до 2006 года в налогообложении ежегодно индексируемая нормативная цена земли не отражала связи между стоимостью земли и налогами на нее. Реформирование системы налогообложения Российской Федерации предусматривало, в частности, изменение подходов к налогообложению земли, переход к налогообложению земельных участков на основании кадастровой стоимости.

Обобщение международного опыта и результаты реализации международных проектов легли в основу работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, создали условия для введения налога на недвижимость. Этому также способствует опыт определения кадастровой стоимости и использования результатов кадастровой оценки в расчете земельных налогов. Для подготовки нововведений в 2011-2012 годах в Российской Федерации впервые выполнена кадастровая оценка зданий, строений, сооружений, помещений.

Понятие «кадастровая оценка» законодательно определено как процесс, состоящий из последовательно выполняемых этапов. Новое наполнение

понятия «кадастровая оценка» будет связано с применением системного подхода, формированием системы кадастровой оценки, виды обеспечения которой будут соответствовать ее уровню зрелости на различных этапах развития.

На систему кадастровой оценки, несомненно, окажут воздействие изменения в ее информационном окружении, которое включает как существующий информационный ресурс – Государственный кадастр недвижимости Российской Федерации, так и Фонд данных кадастровой (массовой) оценки недвижимости, неотъемлемой частью которого станет автоматизированная система «Мониторинг рынка недвижимости».

Использование зарубежного опыта позволяет совершенствовать качество оценки в России. Единая система стандартов оценки создается в соответствии с экономическими условиями развивающихся рыночных отношений и структурой государственного управления в Российской Федерации с использованием международных и европейских стандартов оценки.

Направления развития кадастровой оценки будут связаны с совершенствованием процессного и системного подходов к кадастровой оценке недвижимости, созданием системы менеджмента качества кадастровой оценки недвижимости, созданием института налоговой оценки недвижимости в Российской Федерации.

ЛИТЕРАТУРА

1. **Российская Федерация. Законы.** Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон Рос. Федерации от 22.12.2004 № 190-ФЗ : [ред. от 13.07.2015]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
2. **Российская Федерация. Законы.** Гражданский кодекс Российской Федерации(часть первая) [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ : [ред. от 13.07.2015]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
3. **Российская Федерация. Законы.** Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ : [ред. от 13.07.2015]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
4. **Российская Федерация. Законы.** Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) [Электронный ресурс] : [ред. от 21.07.2014]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
5. **Российская Федерация. Законы.** Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ : [08.07.2015]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
6. **Российская Федерация. Законы.** Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 05.08.200 № 117-ФЗ : [01.07.2015]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

7. **Российская Федерация. Законы.** Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 24.07.2002 № 101-ФЗ : [ред. от 13.07.2015]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
8. **Российская Федерация. Законы.** Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ : [ред. от 13.07.2015]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
9. **Российская Федерация. Законы.** О внесении дополнения в часть вторую Налогового Кодекса Российской Федерации и внесении изменения и дополнения в статью 20 Закона Российской Федерации «Об основах налоговой системы в Российской Федерации», а также о признании утратившими силу актов законодательства Российской Федерации в части налогов и сборов [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 11.11.2003 № 139-ФЗ : [ред. от 02.11.2013]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
10. **Российская Федерация. Законы.** О внесении изменений в часть вторую Налогового Кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (Положений законодательных актов) Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 29.11.2004 № 141-ФЗ : [ред. от 04.11.2014]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
11. **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 13.07.2015]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

12. **Российская Федерация. Законы.** О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ : [ред. от 13.07.2015]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
13. **Российская Федерация. Законы.** О налогах на имущество физических лиц [Электронный ресурс]: федер. закон от 09.12.1991 № 2003-1: [ред. от 02.11.2013]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
14. **Российская Федерация. Законы.** О налоге на имущество предприятий [Электронный ресурс]: федер. закон от 13.12.1991 № 2030-1: [ред. от 06.06.2003]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф. – [Утратил силу в связи с принятием Федерального закона от 11.11.2003 №139-ФЗ].
15. **Российская Федерация. Законы.** О плате за землю [Электронный ресурс]: федер. закон от 11.10.1991 № 1738-1: [ред. от 26.06.2007]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
16. **Российская Федерация. Законы.** О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 04.07.1991 № 1541-1 : [ред. от 16.10.2012]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
17. **Российская Федерация. Законы.** О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери [Электронный ресурс]: федер. закон от 20.07.1997 №110-ФЗ : [ред. от 28.07.2004]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
18. **Российская Федерация. Законы.** О продолжении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери

и внесении изменений в Федеральный закон «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери» [Электронный ресурс] : федер. закон от 28.07.2004 № 92-ФЗ. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

19. Российская Федерация. Законы. О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 21.07. 2005 № 94-ФЗ : [ред. от 02.07.2013] . – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

20. Российская Федерация. Законы. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан [Электронный ресурс]: федер. закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ : [ред. от 31.12.2014]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

21. РСФСР. Законы. Гражданский кодекс РСФСР [Электронный ресурс] : федер. закон от 11.06.1964 : [ред. от 26.11.2001]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.– [Утратил силу с 1 января 2008 года в связи с принятием Федерального закона от 18.12.2006 № 231-ФЗ].

22. РСФСР. Законы. Конституция Российской Советской Федеративной Социалистической Республики [Электронный ресурс]: федер. закон от 12.04.1978. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.– [Утратил силу в связи с принятием Конституции (Основного Закона) РСФСР, утвержденной Постановлением XII Всероссийского съезда Советов рабочих, крестьянских, казачьих и красноармейских депутатов от 11.05.1925].

23. **РСФСР. Законы.** О земельной реформе [Электронный ресурс]: федер. закон от 23.11.1990 № 374-1 : [ред. от 28.04.1993]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.– [Утратил силу в связи с указом президента от 24.12.1993 № 2287].
24. **СССР. Законы.** Конституция Союза Советских Социалистических Республик [Электронный ресурс] : федер. закон от 07.10.1977. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф. – [Утратил силу в связи с принятием Соглашения от 08.12.1991 «О создании содружества независимых государств», ратифицированного Постановлением ВС РСФСР от 12.12.1991 № 2014-1].
25. **Ленинградская область. Городская дума.** Об утверждении показателей восстановительной стоимости и коэффициентов потребительских качеств при определении инвентаризационной стоимости объектов недвижимого имущества на территории Ленинградской области [Электронный ресурс] : постановление губернатора Ленинградской обл. от 02.07.2002 № 127-пг. – Режим доступа : Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
26. **Новгород. Городская дума.** Об утверждении Положения о налоге на недвижимость в соответствии с областным законом «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости» [Электронный ресурс] : решение Новгородской городской думы от 28.01.2000 № 837 : [ред. от 24.02.2005]. – Режим доступа : novolaws.ru/index.php?ds=692463 Великий Новгород.
27. О налоге на недвижимое имущество [Электронный ресурс]: закон Литовской Республики от 7.06.2005 № X-233. – Режим доступа : faolex.fao.org/docs/texts/lit98695.doc.

28. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : закон Республики Беларусь от 22.07.2002 года // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2002. - № 872/882.
29. Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества: постановление комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 5.07.2004 N 33 / Зарегистрировано в Национальном реестре правовых актов Республики Беларусь 30.07.2004 N 8/11310.
30. **Российская Федерация. Госкомзем.** О введении в действие документов по ведению Государственного земельного кадастра [Электронный ресурс]: Приказ гос. ком. Рос. Федерации по зем. политике от 22.11.1999 N 84 : [ред. от 06.08.2001]. – Режим доступа : Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
31. **Российская Федерация. Минземстрой.** Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс]: приказ М-ва Рос. Федерации по зем. политике, стр-ву и жилищ.-коммун. хоз-ву от 04.08.1998 № 37 : [ред. от 04.09.2000]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
32. **Российская Федерация. Минстрой.** Об утверждении Порядка оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности [Электронный ресурс] : утв. М-вом архитектуры, стр-ва и жилищ.-коммун. хоз-ва Рос. Федерации 04.04.1992 № 87. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
33. **Российская Федерация. Минэкономразвития.** Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель» [Электронный

- ресурс]: приказ М-ва экон. развития и торговли Рос. Федерации от 28.06.2007 № 215. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
34. **Российская Федерация. Минэкономразвития.** Об утверждении Классификатора видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс]: приказ Министерства экономического развития от 01.09.2014 № 540. - Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
35. **Российская Федерация. Минэкономразвития.** Об утверждении Методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения и методических рекомендаций по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения [Электронный ресурс]: приказ М-ва экон. развития и торговли Рос. Федерации от 03.11.2006 № 358. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
36. **Российская Федерация. Минэкономразвития.** Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [Электронный ресурс]: приказ М-ва экон. развития и торговли Рос. Федерации от 15.02.2007 № 39 : [ред. от 11.01.2011]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
37. **Российская Федерация. Минэкономразвития.** Об утверждении Правил ведения единого государственного реестра объектов капитального строительства [Электронный ресурс]: приказ М-ва экон. развития и торговли Рос. Федерации от 08.09.2006 № 268 : [ред. от 18.02.2009]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
38. **Российская Федерация. Минэкономразвития.** Об утверждении Федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения,

- требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» [Электронный ресурс]: приказ М-ва экон. развития Рос. Федерации от 04.07.2011 № 238. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
39. **Российская Федерация. Минэкономразвития.** Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс]: приказ М-ва экон. развития и торговли Рос. Федерации от 20.07.2007 № 256 : [ред. от 22.10.2010]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
40. **Российская Федерация. Минэкономразвития.** Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)» [Электронный ресурс]: приказ М-ва экон. развития Рос. Федерации от 22.10.2010 № 508 : [ред. от 22.06.2015]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
41. **Российская Федерация. Минэкономразвития.** Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» [Электронный ресурс]: приказ М-ва экон. развития и торговли Рос. Федерации от 20.07.2007 № 254. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
42. **Российская Федерация. Минэкономразвития.** Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)» [Электронный ресурс]: приказ Мин-ва экон. развития Рос. Федерации от 07.11.2011 № 628. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
43. **Российская Федерация. Минэкономразвития.** Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

- [Электронный ресурс]: приказ М-ва экон. развития и торговли Рос. Федерации от 20.07.2007 № 255 : [ред. от 22.10.2010]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
44. **Российская Федерация. МНС.** Инструкция По применению Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» [Электронный ресурс] : утв. М-вом Рос. Федерации по налогам и сборам 02.11.1999 № 54 : [ред. от 27.02.2003]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
45. **Российская Федерация. Правительство.** Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 08.04.2000 №316: [ред. от 30.06.2010]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
46. **Российская Федерация. Правительство.** О государственной кадастровой оценке земель [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 25.08.1999 № 945. – Режим доступа : Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
47. **Российская Федерация. Правительство.** О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 04.12.2000 № 921. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
48. **Российская Федерация. Правительство.** О распределении дотаций на выравнивание бюджетной обеспеченности субъектов Российской Федерации (вместе с «Методикой распределения дотаций на выравнивание бюджетной обеспеченности субъектов Российской Федерации») [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от

- 22.11.2004 № 670: – [ред. от 22.04.2015]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
- 49.Российская Федерация. Правительство.** Об утверждении Правил оценки заявок на право заключить государственный или муниципальный контракт (гражданско-правовой договор бюджетного учреждения) на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд заказчиков : утв. постановлением Правительства Рос. Федерации от 10.09.2009 № 722 : [ред. от 28.03.2012]. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
- 50.Российская Федерация. Росземкадастр.** Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель поселений [Электронный ресурс] : приказ Федер. службы зем. кадастра России от 17.10.2002 № П/337. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф. - [Утратил силу в связи с приказом Минэкономразвития от 10.05.2007 № 150].
- 51.Российская Федерация. Росземкадастр.** Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения [Электронный ресурс]: приказ Федер. службы зем. кадастра России от 20.03.2003 № П/49. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
- 52.Российская Федерация. Роснедвижимость.** Об утверждении Технических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [Электронный ресурс] : приказ Федер. агентства кадастра объектов недвижимости от 29.06.2007 № П/0152 : [ред. от 14.08.2008]. – Режим доступа : Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

53. **Российская Федерация. Роснедвижимость.** Технические указания по государственной кадастровой оценке земель поселений: утвержденные Федеральной службой земельного кадастра России. – Москва, 2001.
54. **РСФСР. Президиум ВС РСФСР.** О безвозмездном изъятии домов, дач и других строений, возведенных или приобретенных гражданами на нетрудовые доходы [Электронный ресурс]: указ Президиума ВС РСФСР от 25.07.1962. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
55. **СССР. Госкомстат.** Об утверждении указаний по ведению хозяйственного учета в сельских советах народных депутатов [Электронный ресурс]: постановление Госкомстата СССР № 69 от 25.05.1990. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
56. **СССР. Совет Народных Комиссаров.** О первичном учете в сельских советах [Электронный ресурс] : постановление Совета Народных Комиссаров от 26.01.1934 № 185. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.– [Утратил силу в связи с изданием Постановления Совмина СССР от 17.10.1987 №1174].
57. **СП 42.13330.2011.** Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* [Электронный ресурс]: утв. Приказом Министерством Регионального развития Российской Федерации 28.12.2010 : введ. в д. с 20.05.11. – Режим доступа: Консультант Плюс. Технические нормы и правила. Строительство.
58. **СП 54.13330.2011.** Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 [Электронный ресурс] : утв. М-вом регион. развития Рос. Федерации 24.12.10 : введ. в д. с 20.05.11. – Режим доступа : Консультант Плюс. Технические нормы и правила. Строительство.

59. Стандарт по административной ответственности за обеспечение надзора и соблюдения законодательства [Электронный ресурс] / Международ. о-во налоговых оценщиков (МОНО). – Режим доступа: www.iaao.org.
60. Стандарт по анализу соотношения стоимостей [Электронный ресурс] / Международ. о-во налоговых оценщиков (МОНО). – Chicago : IAAO. – Режим доступа: www.iaao.org.
61. Стандарт по автоматизированным оценочным моделям [Электронный ресурс] / Международ. о-во налоговых оценщиков (МОНО). – Режим доступа: www.iaao.org.
62. Стандарт по заключению договоров об оказании услуг по оценке недвижимого имущества для целей налогообложения [Электронный ресурс] / Международ. о-во налоговых оценщиков (МОНО). – Режим доступа: www.iaao.org.
63. Стандарт по массовой оценке стоимости недвижимого имущества. [Электронный ресурс] / Международ. о-во налоговых оценщиков (МОНО). – Режим доступа: www.iaao.org.
64. Стандарт по налоговой политике [Электронный ресурс] / Международ. о-во налоговых оценщиков (МОНО). – Режим доступа : www.iaao.org.
65. Стандарт по связям с общественностью [Электронный ресурс] / Международ. о-во налоговых оценщиков (МОНО). – Режим доступа: www.iaao.org.
66. Стандарт по обжалованию результатов оценки стоимости недвижимости для целей налогообложения [Электронный ресурс] / Международ. о-во налоговых оценщиков (МОНО). – Режим доступа: www.iaao.org.
67. Стандарт по профессиональному развитию [Электронный ресурс] / Международ. о-во налоговых оценщиков (МОНО). – Режим доступа: www.iaao.org.

- 68.Акимов, В.И. Единый налог - как справедливость для всех? / В.И. Акимов //Налоговый вестник. – 2010. – № 5. – С. 124-127.
- 69.Алексене, А. Организация системы оценки и управление ею в Литве: планирование и оценка необходимых ресурсов / А. Алексене, А. Багдонавичюс // Введение системы массовой оценки на основе рыночной стоимости для налогообложения недвижимого имущества : докл. междунар. конф. – Вильнюс, 2003.
- 70.Аналитическая справка о поступлении администрируемых ФНС России доходов в консолидированный бюджет Российской Федерации в январе - октябре 2011 года [Электронный ресурс] / Федер. налог. служба России.. - Режим доступа : // <http://www.nalog.ru/html/docs/ianvar.doc>.
- 71.Артеменко, Д.А. Развитие методического обеспечения взимания налогов / Д.А. Артеменко // TERRA ECONOMICUS («Пространство экономики»). – 2010. – № 2. – С.38-45.
- 72.Артеменко, Д.А. Финансовый аспект институционализации налогового администрирования / Д.А. Артеменко // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. – 2010. – № 11. – С.33-41.
- 73.Безруков, В.Б. Введение налога на недвижимость и риски двойного налогообложения / В.Б. Безруков // Налоговая политика и практика. – 2011. – № 5. – С.12-16.
- 74.Безруков, В. Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: учебное пособие / 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 / В. Б. Безруков, А. В. Пылаева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2010. – № 3. – С. 24-29.

76. Безруков, В.Б. Проблемы применения кадастровой стоимости объектов недвижимости в налогообложении / В.Б. Безруков // Вестник Росреестра. – 2011. – № 3 (9). – С. 57-60.
77. Безруков, В.Б. Социальные аспекты налога на недвижимость / В.Б. Безруков // Налоговая политика и практика. – 2012. – № 7. – С.24-27.
78. Березин, М.Ю. Налогообложение имущества в Германии / М.Ю. Березин // Финансы и кредит. – 2010. – № 18.
79. Березин, М.Ю. Налогообложение недвижимости / М. Ю. Березин. – Москва: Финансы и статистика, 2003. – 368 с.
80. Березин, М.Ю. Национальные особенности налогообложения имущества в Испании, Швеции и Италии / М.Ю. Березин // Финансы и кредит. – 2010. – № 20.
81. Березин М.Ю. Некоторые проблемы в системе налогообложения имущества в России / М.Ю. Березин // Финансы и кредит. – 2010. – № 19. - С. 9.
82. Березин, М.Ю. Новый налог на недвижимость в российской налоговой системе / М.Ю. Березин // Финансы и кредит. – 2011. – № 4. – С. 39-42.
83. Березин, М.Ю. Основные налоги на имущество в Федеративной Республике Бразилия / М.Ю. Березин // Финансы и кредит. – 2010. – №16. – С. 74-78.
84. Березин, М.Ю. Особенности налогообложения имущества в Бельгии / М.Ю. Березин // Финансы и кредит. – 2010. – № 13. – С. 64-68.
85. Березин, М.Ю. Подходы к формированию модели земельного налога / М.Ю. Березин // Финансы и кредит. – 2010. – № 44. – С. 55-59.
86. Березин, М.Ю. Развитие системы налогообложения имущества / М. Ю. Березин. – Москва: Инфотропик Медиа; Берлин : [б. и.], 2011. – 482 с.
87. Березин, М.Ю. Развитие системы налогообложения имущества в Российской Федерации: теория, методология, практика: автореф. дис. докт. экон. наук: 08.00.10 / М.Ю. Березин. – Москва, 2012.– 42 с.

88. Березин, М. Ю. Региональные и местные налоги : правовые проблемы и экономические ориентиры / М. Ю. Березин. – Москва: Волтерс Клувер, 2006. – 628 с.
89. Березин, М.Ю. Система налогообложения имущества в Соединенных Штатах Америки / М.Ю. Березин // Финансы и кредит. – 2010. – №17. – С. 69-73.
90. Березин, М.Ю. Системные проблемы в сфере налогообложения имущества физических лиц / М.Ю. Березин // Финансы и кредит. – 2010. – № 34. – С. 61-66.
91. Березин, М.Ю. Спорные предложения в области налогообложения имущества / М.Ю. Березин // Финансы и кредит. – 2010. – № 40. – С. 64-69.
92. Березовская О. Пути развития кадастровой оценки земель в Республике Беларусь / О. Березовская // Земля Беларуси. - 2012. - № 3. - с. 3-5.
93. Большая Советская Энциклопедия: в 30 т. – 3-е изд. – Москва : Советская Энциклопедия, 1968-1979.
94. Большой энциклопедический словарь / под ред. А. П. Горкина. – Изд. 2-е, перераб. и доп. – Москва: Большая российская энциклопедия; Санкт-Петербург: Норинт, 2002. – 1456 с. : ил.
95. Бочкарев, А.Ю. Перспективные направления развития социальной инфраструктуры муниципальных образований в рыночных условиях: учебное пособие / А. Ю. Бочкарев. – Москва : М-ОСТ, 2012. – 12 с.
96. Бочкарев, А.Ю. Перспективные направления совершенствование организационно-экономического механизма обеспечения долгосрочного развития социальной инфраструктуры муниципального образования / А.Ю. Бочкарев // Микроэкономика. – 2010. – № 3 . – С. 4-8.
97. Бочкарев, А.Ю. Совершенствование управления информационным обеспечением развития социальной инфраструктуры муниципального образования / А.Ю. Бочкарев // Микроэкономика. – 2010. – № 2. – С. 58-68.

98. Бочкарев, А.Ю. Совершенствование управления преобразованием социальной инфраструктуры в контексте долгосрочного социально-экономического развития России до 2020 года / А.Ю. Бочкарев // Страховое дело. – 2010. – №5. – С. 69-84.
99. Бурмакина Н.И. Актуальные проблемы в сфере реализации кадастровых отношений и возможные пути их решения / Н. И. Бурмакина // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. - № 1. - С. 6-20.
100. Буянов А.Ю. Кадастровая оценка: кто не виноват и что делать / А. Ю. Буянов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. - № 3. - С. 58-64.
101. Васильева, Л. С. Экономика недвижимости: учебник для студентов вузов, обучающихся по экон. специальностям / Л. С. Васильева. – Москва : Эксмо, 2008. – 480 с. – (Серия «Высшее экономическое образование»).
102. Вахламова, Н.А. Индивидуальная и массовая оценка в условиях недостатка информации / Н. А. Вахламова // Культура управления территорией: экономические и социальные аспекты, кадастр и геоинформатика : материалы регион. науч.-практ. конф. / Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Нижний Новгород, 2012. – С. 25-28.
103. Вессели, Р. Государственная кадастровая (массовая) оценка для целей налогообложения – российский и зарубежный опыт / Р. Вессели, А. Ланкин // Экономические стратегии. – 2008. – № 2.– С. 124–131.
104. Вессели, Р. Массовая оценка недвижимости – многофункциональный инструмент для стран в переходном периоде / Р. Вессели, А. Ланкин // Налоговая оценка недвижимости и развитие институтов имущественного налогообложения : докл. междунар. конф. – Москва, 2005.
105. Вессели, Р. Опыт кадастровой оценки земель в России / Р. Вессели // Налоговая оценка недвижимости и развитие институтов имущественного налогообложения : докл. междунар. конф. – Москва, 2005.

106. Волович Н.В. Переход к налогообложению объектов капитального строительства по их кадастровой стоимости. В 2 ч. Ч. 1 / Н. В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2014. - № 6. - С. 71-89.
107. Волович Н.В. Переход к налогообложению объектов капитального строительства по их кадастровой стоимости. В 2 ч. Ч. 2 / Н.В. Волович, Е.Н. Никитина // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2014. - № 9. - С. 50.
108. Гаврилов, А.П. Методические подходы к формированию зон однородности и построению ценовых поверхностей в задаче массовой оценки недвижимости / А.П. Гаврилов // Приволжский научный журнал / Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Нижний Новгород, 2011. – № 3. – С. 184-189.
109. Гаврилов, А.П. Комплексное зонирование территории с использованием пространственных потенциалов (на примере города Нижнего Новгорода) / А.П. Гаврилов // Геоинформационные технологии в муниципальном управлении : материалы 4-й Всерос. конф. / А. П. Гаврилов, В. Б. Безруков, А. М. Тарарин. – Нижний Новгород, 2010.
110. Гегель, Г.В.Ф. Наука логики / Г.В.Ф. Гегель. – Санкт-Петербург: Наука, – 1997. – 800 с.
111. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: методические и технические указания / И.А. Садыков, С.И. Носов, А.Г. Черненко и [и др.]; Государственный университет по землеустройству. - Москва, 2010. - 110 с.
112. Грачев, Д. О. Правовой статус саморегулируемых организаций [Электронный ресурс]: диссертация кандидата юридических наук: 12.00.03 / Грачев Д. О. – Москва, 2008. – 141 с. Режим доступа:

<http://www.vevivi.ru/best/Samoregulirovaniya-i-gosudarstvennoe-regulirovaniya-v-rynochnoi-yekonomike-ref113758.html>.

113. Грибовский, С. В. Задача наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости при массовой оценке / С. В. Грибовский // Вопросы оценки. – 1999. – № 1. – С. 24–33.
114. Грибовский, С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие для студентов, обучающихся по специальности «Финансы и кредит» / С. В. Грибовский, С. А. Сивец; под ред. С. В. Грибовского, М. А. Федотовой. – Москва : Финансы и статистика, 2008. – 366 с.
115. Грибовский С.В. Расчетные модели оценки стоимости недвижимости / С. В. Грибовский // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2015. - №2. - С. 10-22.
116. Годме, П. М. Финансовое право : пер. с фр. / П. М. Годме. - Москва: Прогресс, 1978. – 429 с.
117. Годме, П. М. Финансовое право : пер. с фр. / П. М. Годме. – Москва : Прогресс, 1978. – 429 с.
118. Гончаренко, Л. И. Налоги и налоговая система Российской Федерации : учеб. пособие для студентов высш. учеб. заведений, обучающихся по специальностям «Финансы и кредит» и «Налоги и налогообложение» / Л. И. Гончаренко [и др.]; Федер. гос. образоват. учреждение высш. проф. образования, Финанс. акад. при Правительстве Рос. Федерации. – Москва: Инфра-М, 2009. – 315 с. – (Высшее образование).
119. Демидов, А. В. Налоговое право России : учеб. пособие / А. В. Демидов. – Москва: РУМЦ. – 2006. – 424 с.
120. Документация об открытом аукционе в электронной форме по проведению открытого аукциона в электронной форме на право заключения

государственного контракта на выполнение работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Республики Марий Эл [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://zakupki.gov.ru/pgz/public/action/orders/info/common_info/show?notificationId=2794279.

121. Документация об открытом аукционе в электронной форме «Пересчет инвентаризационной стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории муниципального образования «Город Киров»» [Электронный ресурс] №571. – Режим доступа: www.mo-kirov.ru, www.pgz.ako.kirov.ru.
122. Дрейпер, Н. Прикладной регрессионный анализ : пер. с англ. / Н. Р. Дрейпер, Г. Смит; пер. с англ., науч. ред. и предисл. Ю. П. Адлера и В. Г. Горского. – 3-е изд. – Москва: Вильямс, 2007. – 912 с.
123. Евстигнеев, Е. Н. Налоги и налогообложение : учеб. пособие для студентов высш. учеб. заведений, обучающихся по направлению 050400 «Социально-экономическое образование» / Е. Н. Евстигнеев. – 6-е изд. – Санкт-Петербург: Питер, 2009. – 320 с. – (Учебное пособие).
124. Евстигнеев, Е. Н. Основы налогообложения и налогового законодательства: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям 351100 «Товароведение и экспертиза товаров» и 271200 «Технология продуктов обществ. Питания» / Е. Н. Евстигнеев, Н. Г. Викторова. – Санкт-Петербург: Питер, 2005. – 256 с. – (Краткий курс).
125. Елинский, А. В. Из истории налогообложения зарубежных стран : от древних времен до XVIII века / А. В. Елинский // Финансовое право. – 2006. – № 5. – С. 18–22.

126. Жидкова, Е. Ю. Налоги и налогообложение : учеб. пособие / Е. Ю. Жидкова. – Москва: Эксмо, 2010. – 237 с. – (Учебный курс : кратко и доступно).
127. Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства / В. М. Дидковский [и др.]. – Изд. 2-е, доп. – Москва: КО-Инвест, 2003. – 374 с. : ил. – (Справочник оценщика).
128. Журба В.В. Многомодельный подход к массовой оценке / В.В. Журба, Е.С. Кизякин, Е.К. Корноушенко // Вопросы оценки. 2014. № 1. с. 2-11.
129. Зайцев. А. В. Оценка бизнеса на предприятиях АПК [Электронный ресурс] : электр. учеб. курс / А. В. Зайцев; Кубанский государственный аграрный университет. - Режим доступа: <http://aleksejev.ru/materials/1265/26770>.
130. Зубаревич, Н.В. Влияние кризиса на регионы России: мониторинг [Электронный ресурс] / Н. В. Зубаревич. – Режим доступа : http://atlas.socpol.ru/print.asp&f=/overviews/social_sphere/kris.shtml 1.
131. Иваненко Д.Е. Аспекты кадастровой оценки недвижимости: институциональный опыт зарубежных стран / Д. Е. Иваненко // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2014. - № 1. - С. 16-24.
132. Иванов, А. Г. Понятие администрирования налогов / А. Г. Иванов // Финансовое право. – 2005. – № 9. – с. 5–13.
133. Институциональная экономика: учеб. пособие по специальности «Менеджмент организации» / под рук. акад. Д. С. Львова. – Москва: ИН-ФРА-М, 2001. – 318 с. – (Высшее образование).
134. Информация о результатах мониторинга местных бюджетов Российской Федерации по состоянию на 1.07.2011 г. (период мониторинга - I полугодие 2011 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www1.minfin.ru/common/img/uploaded/library/2011/09/Otchet_po_monitoringu_mestnykh_budzhetrov_na_1_iulya_2011.doc.

135. Казакова, А. А. Налоговая политика развитых стран в сфере взимания социально ориентированных налогов / А. А. Казаков // *Налоги*. – 2007. – № 1. – С. 6–10.
136. Каклюгин, В. Г. Налогообложение / В. Г. Каклюгин. – Москва: Феникс, 2007. – 192 с. – (Высшее образование).
137. Калашникова, И.А. О сопровождении результатов работ по определению кадастровой стоимости / И. А. Калашникова // *Сборник трудов аспирантов, магистрантов и соискателей. Социально-гуманитарные науки / Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т.* – Нижний Новгород: ННГАСУ, 2012. – С.–135-140.
138. Качур, О. В. *Налоги и налогообложение: учеб. пособие для студентов, обучающихся по специальностям «Финансы и кредит», «Бухгалтерский учет, анализ и аудит»* / О. В. Качур. – 3-е. изд., перераб. и доп. – Москва: КноРус, 2009. – 360 с. : ил.
139. Кизимов, А.С. Налог на недвижимость преподносит сюрпризы / С.А. Кизимов // *Налоговая политика и практика*. – 2011. – №9. – С. 30-33.
140. Кикабидзе, Н. С. Общие принципы налогообложения и сбора в России и США в сфере основ конституционного строя (сравнительно-правовой анализ) / Н. С. Кикабидзе // *Финансовое право*. – 2006. – № 12. – С. 30–34.
141. Клюкович, З. А. *Налоги и налогообложение* / З. А. Клюкович. – Москва: Феникс, 2009. – 316 с. – (Высшее образование).
142. Колчин, С. П. *Налоги и налогообложение : учеб. пособие для студентов высш. учеб. заведений, обучающихся по специальностям 080105 «Финансы и кредит» и 080109 «Бухгалтерский учет, анализ и аудит»* / С. П. Колчин. – Москва: Вузов. учебник, 2008. – 263 с. : ил. – (Вузовский учебник).

143. Косов, М. Е. Налогообложение физических лиц: учеб. пособие для студентов высш. учеб. заведений, обучающихся по специальности 080107 «Налоги и налогообложение» / М. Е. Косов, И. В. Осокина. – Москва: ЮНИТИ, 2009. – 365 с. : ил.
144. Коростелев, С. П. Кадастровая оценка недвижимости: учеб. пособие / С. П. Коростелев. – Москва: Маросейка, 2010. – 356 с.
145. Ладош М. Роль налога на имущество в местных бюджетах Венгрии / М. Ладош // Налогообложение имущества в Центральной и Восточной Европе: Международная конференция институтов IPTI и IRRV, 24.06.2009 г. - Варшава (Польша), 2009.
146. Лейфер Л.А. Массовая и индивидуальная оценка. Точность методов и цена ошибок / Л. А. Лейфер // Вопросы оценки. - 2011. - №1. - С. 30–39.
147. Лисина Н.В. Аналитические показатели рынка недвижимости / Н. В. Лисина, Н. А. Вахламова, О. В. Кольченко [и др.]. - Нижний Новгород: ННГУ им. Н.И. Лобачевского, 2013. – 65 с.
148. Лисина Н.В. Цена и классификация при массовой оценке: принципы формирования и результаты / Н.В. Лисина, О.В. Кольченко // Оценочная деятельность. - 2013. - № 2. - С. 51-63.
149. Лужанский, Б.Е. Методика оценки стоимости объектов лизинговых отношений. Применение элементов системного анализа, теории принятия решений и моделирования / Б.Е. Лужанский. – Москва: Международная академия оценки и консалтинга, 2006. – 120 с.
150. Лунина, Н. А. Некоторые вопросы правового решения налогообложения пользователей земельными участками / Н. А. Лунина // Нотариус. – 2007. – № 2. – С. 13–17.
151. Майбуров, И. А. Налоги и налогообложение: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальностям «Финансы и кредит», «Бухгалтерский учет, анализ и аудит», «Мировая экономика» / И. А. Майбуров.

- 4-е изд., перераб. и доп. – Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2010. – 560 с. : ил.
– (Золотой фонд российских учебников).
152. Майбуров, И. А. Теория и история налогообложения: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Налоги и налогообложение» / И. А. Майбуров. – Москва: ЮНИТИ, 2007. – 495 с. : ил.
153. Майбуров, И. А. Теория и история налогообложения: учебное пособие для студентов, обучающихся по специальностям «Финансы и кредит», «Налоги и налогообложение» / И. А. Майбуров, М. Е. Косов, Н. В. Ушак. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2010. – 423 с. : ил.
154. Малис, Н. И. Налоговый учет: учеб. пособие для студентов, обучающихся по экономическим специальностям / Н. И. Малис, А. В. Толкушин; Акад. бюджета и казначейства М-ва финансов Рос. Федерации. – Москва: Магистр, 2009. – 573 с.
155. Мамрукова, О. И. Налоги и налогообложение: учеб. пособие / О. И. Мамрукова. – Москва: ОМЕГА-Л, 2010. – 308 с. – (Высшее финансовое образование).
156. Мандрощенко, О. В. Налоги и налогообложение: учеб. пособие / О. В. Мандрощенко, М. Р. Пинская; под общ. ред. Л. И. Гончаренко; Издат.-торговая корпорация «Дашков и К⁰». – 2-е изд. – Москва: Дашков и К⁰, 2008. – 343 с.
157. Марыганова, Е.А. Макроэкономика. Экспресс-курс: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по экон. специальностям / Е.А. Марыганова, С.А. Шапиро; Рос. акад. Предпринимательства. – Москва: КноРус, 2008. – 295 с. : ил.
158. Массовая оценка для налогообложения имущества [Электронный ресурс]: междунар. рук. по оценке недвижимости (МСО 2005) МР13 //

- International Valuation Standards Committee. – Режим доступа: <http://www.nalog-imushество.ru/about/list/425/20759/>.
159. Мацкевич, А.Ю. Налог на недвижимость и его регулирующая функция / А.Ю. Мацкевич // Журнал российского права. – 2012. – № 4. – С. 111- 119.
160. Месарович, М. Общая теория систем: математические основы / М. Месарович, Я. Такахара; пер. с англ. Э. Л. Наппельбаумана; под общ. ред. В.С. Емельянова. –Москва: Мир, 1978. – 311 с. : ил.
161. Методологические и методические основы кадастровой оценки отдельного земельного участка на территории города: учеб. пособие / О. Т. Хисматулов, В. Л. Карлинский, Б. Г. Левин, В. М. Чабин. – Пермь : Полиграфист, 1999. – 169 с. : ил.
162. Методические рекомендации по оценке качества и классификации земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве / А. К. Оглезнев, Т. А. Куприян, Т. Е. Норкина [и др.]. – Москва: Русская оценка, 2003. – 169 с.
163. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства), подлежащих государственной кадастровой оценке. – Москва: НИПКЦ Восход-А, 2012. – 116 с.
164. Минаков, А.В. Методология управления бюджетно-налоговой системой России в условиях изменяющейся макроэкономической среды / А. В. Минаков. – Москва: Дашков и К, 2011. – 346 с.
165. Михайлец В.Б. Практика использования нелинейных регрессионных моделей в оценке / В. Б. Михайлец // Вопросы оценки. - 2010. - № 4. - С. 23-34.
166. Михина Е.В. Правовые и экономические проблемы перехода к налогу на недвижимость в Российской Федерации [Электронный ресурс] / Е.В.

- Михина // Налоги и налогообложение. – 2007. – №12. – Режим доступа : Консультант Плюс. Финансовые и кадровые консультации. Бухгалтерская пресса и книги.
167. Мишустин, М. В. Администрирование имущественного налогообложения в России. Стратегия развития / М. В. Мишустин. – Москва: ЮНИТИ, 2011. – 367 с.
168. Мишустин, М. В. Информационно-технологические основы администрирования имущественных налогов : учебное пособие / М. В. Мишустин. – Москва: ЮНИТИ, 2007. – 359 с. : ил.
169. Мюллер, А. Значимость периодического налога на имущество для государственных финансов, налоговой политики и фискальной децентрализации : материалы конф. / А. Мюллер // Земельные ресурсы Казахстана. – 2005. – № 5. – С. 12–13.
170. Мюллер, А. Оценка земли и зданий для целей периодического поимущественного налога и других налогов / А. Мюллер // Налоговая оценка недвижимости и развитие институтов имущественного налогообложения: докл. междунар. конф. – Москва, 2005.
171. Мюллер, А. Поимущественные налоги и оценка в Дании /А. Мюллер // Налоговая оценка недвижимости и развитие институтов имущественного налогообложения : докл. междунар. конф. – Москва, 2005.
172. Нагаев, Р. Т. Недвижимость : энциклопедический словарь / Р. Т. Нагаев. – Казань: Идеал-пресс, 2005. – 1136 с.
173. Налог на недвижимость: результаты эксперимента в Великом Новгороде и Твери [Электронный ресурс] : стенограмма «круглого стола» Комитета Совета Федерации по бюджету, 26 янв. 2006 г. // Государственный научно-исследовательский институт системного анализа Счетной палаты Российской Федерации : офиц. сайт. – Режим доступа :<http://www.niisp.ru/News/Events/art67>.

174. Наназашвили, И. Х. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости: справ. пособие / И. Х. Наназашвили, В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. – Москва: Высш. шк., 2009. – 430 с. – (Для высших учебных заведений. Строительство).
175. Нестерова, О.А. Все сделки на ладони [Электронный ресурс] / О. А. Нестерова // Российская Бизнес-газета. – 2011. - № 826 (44). – Режим доступа <http://www.rg.ru/2011/12/06/nedvizimost.html>.
176. Нитти, Ф. С. Основные начала финансовой науки / Ф. С. Нитти; пер. с итал. И. Шрейдера; под ред. и с доп. А. Свирщевского. – Москва: М. и С. Сабашниковы, 1904. – 624 с.
177. Новиков А.М. Методология научного исследования / А.М. Новиков, Д.А. Новиков. – Москва: Либроком. – 2009. - 280 с.
178. Обсуждение проблем и перспектив введения в России налога на недвижимость // Ваш налоговый адвокат. – 2007. – № 4.– С. 8–14.
179. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е. С. Озеров. - Санкт-Петербург: МКС, 2007. - 536 с.
180. Оканова, Т. Н. Региональные и местные налоги: учеб. пособие / Т. Н. Оканова, М. Е. Косов. – Москва : ЮНИТИ, 2009. – 156 с.
181. Оптнер, С.Л. Системный анализ для решения деловых и промышленных проблем / С. Л. Оптнер; пер. с англ., вступ. ст. С. П. Никанорова. – 3-е изд., стереотип. – Москва: Концепт, 2006. – 206 с.
182. Основы оценки стоимости недвижимости / А. С. Паламарчук, А. М. Белокрыс, В. С. Болдырев [и др.]. – Москва: Междунар. акад. оценки и консалтинга, 2008. – 264 с.
183. Отраслевое соглашение в оценочной деятельности в Российской Федерации на 2012-2014 годы [Электронный ресурс]: утв. Общерос. межотраслевым объединением работодателей аудитор., оценоч., эксперт. и консалтинг. орг., Всерос. проф. союзом работников аудитор., оценоч.,

- эксперт. и консалтинг. орг. 01.12.2011. – Режим доступа: Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.
184. Оценка недвижимости : учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой; Фин. акад. при Правительстве Рос. Федерации. – Москва: Финансы и статистика, 2003. – 492 с. : ил.
185. Оценка недвижимости : учебник / под ред. А. И. Драпиковского, И. Б. Ивановой. – 2-е изд. – Бишкек : Ега-Басма, 2007. – 480 с.
186. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков: СТБ 52.2.01-2011. – Взамен СТБ 52.2.01-2007: введ. 01.03.2011. – Минск: Белорус. гос. ин-т стандартизации и сертификации, 2011. – 22 с.
187. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов Республики Беларусь: ТКП 52.2.01-2011(03150). – Введ.01.03.2011. – Минск: БелНИЦ-зем, 2011. – 20 с.
188. Пансков, В. Г. Налоги и налоговая система Российской Федерации / В. Г. Пансков. – Москва : Финансы и статистика, 2008. – 493 с.
189. Панфилов, В. В. Понятие и содержание оборота недвижимости / В. В. Панфилов // Нотариус. – 2006. – № 6.– С. 21–25.
190. Парыгина, В. А. Понятие и функция налогообложения /В. А. Парыгина // Современное право. – 2006. – № 10.– С. 2–5.
191. Перспективы развития оценочной деятельности: материалы междунар. науч.–практ. конф., 14-15 окт. 2010. – Минск: [б. и.], 2010.
192. Петров, М. А. Налоговая система и налогообложение в России: учеб. пособие / М. А. Петров. – Ростов на Дону: Феникс, 2008. – 402 с. – (Высшее образование).
193. Петти, У. Трактат о налогах и сборах: пер. с англ. [Электронный ресурс] / У. Петти. – Режим доступа : <http://www.ek-lit.org/pettsod.htm>.

194. Пилипенко, А. А. Экономико-правовые начала формирования налоговой системы / А. А. Пилипенко // Финансовое право. – 2006. – № 10. – С. 21–30.
195. Пинская М.Р. Налоговая база территории: конкуренция и меры по расширению / М.Р. Пинская // Налоговая политика и практика. – 2011. – №5. – С. 26-30.
196. Пинская М.Р. Развитие налоговой конкуренции в Российской Федерации / М. Р. Пинская. – Москва: Социум, 2010. – 144 с.
197. Пинская М.Р. Развитие налогового федерализма в России. – Москва: Социум, 2010. – 178 с.
198. Политэкономия [Электронный ресурс]: учебник / под ред. В.И. Видятина, Г.П. Журавлёвой. – Москва: ПРОМО-Медиа, 1995. – 328 с. – Режим доступа : <http://www.vevivi.ru/best/Samoregulirovaniya-i-gosudarstvennoe-regulirovaniya-v-rynochnoi-yekonomike-ref113758.html>.
199. Попова, Л. В. Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий: методы и практика : учеб.-метод. пособие для вузов / Л. В. Попова, И. А. Дрожжина, Б. Г. Маслов. – Москва: Дело и Сервис, 2009. – 509 с.
200. Правила оценки физического износа жилых зданий [Электронный ресурс]: ВСН 53-86(р): утв. Госгражданстроем при Госстрое СССР 24.12.86: ввод в д. с 01.07.1987. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/docs/3.html>.
201. Практика массовой оценки объектов в условиях ограниченной рыночной информации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.soosibir.ru>.
202. Прикладная статистика : Классификация и снижение размерности / С. А. Айвазян, В. М. Бухштабер, И. С. Енюков, Л. Д. Мешалкин. – Москва: Финансы и статистика, 1989. – 607 с.

203. Прорвич, В. А. Основы экономической оценки городских земель / В. А. Прорвич. – Москва: Дело, 1998. – 334 с. – (Оценочная деятельность).
204. Проскурин, А. Г. Налог на недвижимость как средство обеспечения решения вопросов местного значения / А. Г. Проскурин // Налоги. – 2007. – № 5. – С. 4–8.
205. Пути разрешения административных и судебных споров в области кадастровой оценки и земельных платежей [Электронный ресурс] : материалы «круглого стола» / Ин-т экономики недвижимости Нац. ун-та Высш. шк. экономики. – Режим доступа: <http://www.re.hse.ru/ru/main/goodpage/58/?page=1>.
206. Пушкарева, Л. В. Формирование социально ориентированной системы налогообложения / А. В. Пушкарева // Налоги. – 2007. – №1. – С. 17–19.
207. Пылаева, А. В. Анализ нормативно-правового обеспечения учета объектов недвижимости в целях налогообложения / А. В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2008. – № 6. – С. 41–45.
208. Пылаева, А. В. Вопросы классификации в кадастровой оценке и налогообложении недвижимости / А.В. Пылаева // Налоговая политика и практика. – 2011. – № 6.
209. Пылаева, А. В. Вопросы кластеризации в процедуре государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений вне черты поселений / А. В. Пылаева, В. Б. Безруков, Д. В. Господчиков // Информационный бюллетень / Ассоциации служб кадастра «Приволжье». – 2004. – № 1 – С. 44–47.
210. Пылаева, А.В. Использование пространственных данных для построения ценовой поверхности Нижегородской области / А.П. Гаврилов, А.В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. – № 5. – С. 38-42.

211. Пылаева, А. В. История становления и перспективы развития кадастровой оценки недвижимости в России / А. В. Пылаева // Земля Беларуси. – 2011. – № 4. – С. 29-33.
212. Пылаева, А. В. Кадастровая оценка недвижимости для налогообложения: традиции и инновации / А. В. Пылаева // Инновационное развитие российской экономики: потенциалы и перспективы : междунар. науч.-практ. конф. / Нижегород. гос. ун-т. – Нижний Новгород, 2012.
213. Пылаева, А.В. Как обеспечить качество кадастровой оценки недвижимости / А.В. Пылаева // Налоговая политика и практика. – 2012. – № 8 – С. 32-36.
214. Пылаева, А. В. Методика анализа социально-экономических последствий применения кадастровой стоимости объектов недвижимости в налогообложении / А. В. Пылаева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2010. – № 12. – С. 17-31.
215. Пылаева, А. В. Методика анализа социально-экономических последствий применения результатов кадастровой оценки недвижимости в целях налогообложения / А. В. Пылаева // Приволжский научный журнал / Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Нижний Новгород, 2010. – №1. – С. 195-199.
216. Пылаева, А. В. Методические и информационные аспекты кадастровой оценки недвижимости / А. В. Пылаева // Приволжский научный журнал / Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Нижний Новгород, 2011. – № 4. – С. 199-202.
217. Пылаева, А.В. Обеспечение качества кадастровой оценки недвижимости / А.В. Пылаева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 10. – С. 65-73.

218. Пылаева, А.В. Об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости / А.В. Пылаева // Налоговая политика и практика. – 2013.– №1. – С. 32-33.
219. Пылаева, А. В. Определение понятия «кадастровая стоимость» на современном этапе развития государственной кадастровой оценки недвижимости / А. В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2010. – № 2. – С. 40–43.
220. Пылаева, А. В. Опыт проведения в Российской Федерации массовой кадастровой оценки земель в целях налогообложения / А. В. Пылаева // Государственное регулирование экономики. Региональный аспект : материалы 6 междунар. конф. – Нижний Новгород, 2007. – Т. 1. – С. 317–320.
221. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие / А.В. Пылаева; Нижегор. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Нижний Новгород, 2014. – 141 с.
222. Пылаева, А. В. Практические рекомендации по выполнению работ по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений: учеб. пособие к практ. занятиям / учеб. центр ФКЦ «Земля»; сост. А. В. Пылаева, Д. В. Господчиков, А. В. Устинов ; под ред. Т. В. Артеменко. – Москва: Земля, 2003. – 45 с.
223. Пылаева, А. В. Предпосылки введения налога на недвижимость в России / А. В. Пылаева // Финансово-экономические процессы в условиях современного кризиса : материалы междунар. науч.-практ. конф. – Нижний Новгород, 2009.
224. Пылаева, А. В. Проблемы кадрового обеспечения массовой оценки недвижимости / А. В. Пылаева // Проблемы многоуровневого образования : материалы XIII Междунар. науч.-метод. конф. / Нижегор. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Нижний Новгород, 2009. – С. 12–14.

225. Пылаева, А.В. Проблемы классификации в кадастровой оценке и налогообложении недвижимости / А.В. Пылаева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2011. – № 10. – С. 69-76.
226. Пылаева, А. В. Проблемы классификации объектов для целей кадастровой оценки и налогообложения недвижимости / А.В. Пылаева // Налоговая политика и практика. – 2011. – № 8.– С. 31-33.
227. Пылаева, А. В. Процедура кластеризации в методиках государственной кадастровой оценки земель / А. В. Пылаева // Сборник трудов аспирантов и магистрантов. Архитектура. Экология / Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Нижний Новгород, 2007. – С. 181–184.
228. Пылаева, А. В. Развитие кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие / А.В. Пылаева; Нижегород. фил. Рос. акад. народ. хоз-ва и гос. службы при Президенте Рос. Федерации. – Нижний Новгород: РАН-ХиГС, 2012. – 136 с.
229. Пылаева А.В. Разработка и тестирование системы кадастровой оценки недвижимости в Российской Федерации / А.В. Пылаева // Земля Беларуси. – 2013. – № 1.
230. Пылаева, А. В. Система массовой оценки недвижимости как средство эффективного управления территорией / А. В. Пылаева, В. Б. Безруков, Ю. Л. Коваль // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2009. – № 3. – С. 83–84.
231. Пылаева, А.В. Совершенствование информационного обеспечения кадастровой оценки недвижимости / А.В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2012. – №5. – С. 45-50.
232. Пылаева, А. В. Стандарт качества предоставления услуг в области массовой оценки недвижимости / А. В. Пылаева // Становление, развитие и перспективы оценочной деятельности в России: тез. докл. I междунар. конгр. – Москва, 2008.

233. Пылаева, А. В. Эволюция понятия «кадастровая оценка» в Российской Федерации / А. В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2009. – № 10. – С. 31–33.
234. Рикардо, Д. Начала политической экономии и налогового обложения; Избранное / Д. Рикардо; пер. с англ. П. Сраффа. – Москва: Эксмо, 2007. – 953 с. – (Антология экономической мысли).
235. Родин А. З. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации: практ. пособие / под общ. ред. А. З. Родина, С. И. Носова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 152 с.
236. Ромм, А. П. Информационное обеспечение и технология работ комплексной оценки и функционального зонирования городских территорий / А. П. Ромм // Вопросы оценки. – 1998. – № 2. – С. 34–46.
237. Ромм, А. П. Кадастровая оценка городских земель : методические основы и инструментальные средства / А. П. Ромм // Вопросы оценки. – 1997. – № 3. – С. 16–20.
238. Саати, Т. Аналитическое планирование. Организация систем : пер. с англ. / Т. Саати, К. Кернс. – Москва: Радио и связь, 1991. – 223 с.
239. Сапожников П. М. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации / под общ. ред. П. М. Сапожникова, С. И. Носова. – Москва: НИПКЦ Восход-А, 2012. – 160 с.
240. Севостьянов, А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции / А. В. Севостьянов. – Москва: Академия, 2008. – 302 с.
241. Сердюков, А. Э. Налоги и налогообложение : учебник для вузов / А. Э. Сердюков, Е. С. Вылкова, А. Л. Тарасевич. – Изд. 2-е. – Санкт-Петербург: Питер, 2008. – 702 с.

242. Скрипниченко, В. А. Налоги и налогообложение: учеб. пособие / В. А. Скрипниченко; Ин-т проф. бухгалтеров и аудиторов России. – Санкт-Петербург: Питер; Москва: БИНФА, 2010. – 464 с.
243. Смирнов, Д. А. Принципы равенства налогового бремени как один из основных принципов налогового стимулирования / Д. А. Смирнов, Н. Н. Сайченкова // Налоги. – 2007. – № 5.– С. 11–12.
244. Смит, А. Исследование о природе и причинах богатства народов: пер. с англ. / А. Смит. – Москва: Эксмо, 2007. – 956 с. – (Антология экономической мысли).
245. Советское земельное право : учеб. для вузов по специальности «Землеустройство» / В.П. Белезин, М. Ю. Галятин, И. В. Дегтярев [и др.] ; отв. ред. В. П. Белезин, Н. И. Краснов. – Москва: Юрид. лит., 1986. – 302 с.
246. Соколов, Д. В. Принципы налогообложения, обеспечивающие реализацию конституционных принципов в налоговой системе РФ и информирование участников налоговых отношений об их правах и обязанностях / Д. В. Соколов // Налоги. – 2006. – № 1.– С. 15–21.
247. Сотникова, Л. В. Имущественные налоги / Л. В. Сотникова. – Москва: Налоговый вестн., 2008. – 319 с. – (Бухгалтерский учет в целях налогообложения).
248. Стегленко, О. В. Саморегулирование российского общества: современное состояние и перспективы развития [Электронный ресурс]: автореферат диссертации кандидата социологических наук: 22.00.08 / О. В. Стегленко; Южный федеральный университет. - Ростов-на-Дону, 2011. Режим доступа: <http://do.gendocs.ru/docs/index-180163.html?page=2>.
249. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. – Москва: Экономика, 2009. – 605 с.

250. Тарарин А.М. Налогообложение земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома / А.М. Тарарин, И.Ю. Кутнич // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2014. - №4. - С. 61-69.
251. Тимофеева, И. Ю. Налоговая безопасность государства и бизнеса: теория и практика / И.Ю. Тимофеева. – Москва : Глобус, 2009. – 322 с.
252. Тимофеева, И. Ю. Основы налоговой безопасности государства, бизнеса и общества: концепция и методология / И.Ю. Тимофеева. – Смоленск : Универсум, 2011. – 400с.
253. Титов, А. С. Исторический очерк о развитии государственно-правового регулирования сферы налогов и сборов в России / А. С. Титов // История государства и права. – 2007. – № 12. – С. 14–17.
254. Тургенев, Н. И. Опыт Теории налогов / Н. И. Тургенев // У истоков финансового права: сборник / М. М. Сперанский [и др.]. – Москва, 1998. – С. 127. – (Золотые страницы российского финансового права. Том 1).
255. Тюпакова, Н. Н. Налоговый механизм как фактор развития инновационной деятельности / Н. Н. Тюпакова, О. Ф. Бочарова // Региональная экономика: теория и практика. – 2011. – № 14 (197). – С. 23-32.
256. Тюпакова, Н. Н. Проблемы налогового регулирования инвестиционных процессов в экономике России / Н. Н. Тюпакова // Теория и практика общественного развития. – Краснодар, 2011. – № 2. – С. 276-279.
257. Федеральное законодательство [Электронный ресурс] // Федеративный союз инвентаризаторов России: офиц. сайт. – Режим доступа : <http://fsir.ru>.
258. Федотова М.А., Кадастровая стоимость недвижимости: 8 проблем оспаривания и 8 мероприятий по решению этих проблем / М.А. Федотова, В.В. Григорьев // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2014. - № 11. - С. 40-45.

259. Философский энциклопедический словарь / гл. ред. Л. Ф. Ильичев [и др.]. – Москва: Сов. Энциклопедия, 1983. – 839 с.
260. Финансово-кредитный энциклопедический словарь / под. общ. ред. А. Г. Грязновой. – Москва: Финансы и статистика, 2002. – 603 с.
261. Фонд данных кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс] / Федер. служба регистрации, кадастра и картографии : офиц. сайт. – Режим доступа : https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_cadastral_estimation/cc_ib_fdgko.
262. Фридман, М. Конспект лекций по науке о финансах / М. Фридман // Налоги. – Санкт-Петербург, 1910. – Вып. 2. – С. 23.
263. Фридман, Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : пер. с англ. / Д. Фридман, Н. Ордуей. – Москва: Дело, 1997. – 461 с.
264. Хайдемманн Томас. Инвестиции в Германии / Томас Хайдемманн. - Дюссельдорф: VeiterBurkhardt, 2007. – 126 с.
265. Холмз А, Налогообложение имущества в Центральной и Восточной Европе: Чешская республика / А. Холмз // Международная конференция институтов IPTI и IRRV, 24.06.2009 г. - Варшава (Польша), 2009.
266. Худяков, А. И. Основы налогообложения: учеб. пособие /А. И. Худяков, М. Н. Бродский, Г. М. Бродский. – Санкт-Петербург: Европ. Дом, 2002. – 427 с. – (Право и экономика).
267. Цапков, В. Е. Понятие налоговой политики и основные направления ее развития на современном этапе / В. Е. Цапков // Финансовое право. – 2007. – № 6. – С. 6–9.
268. Цыганков, Э.М. Граждане почувствовали налоговое бремя собственности [Электронный ресурс] / Э. М. Цыганков // Налоговая политика и практика. – 2010. – №1. – Режим доступа : Консультант Плюс. Финансовые и кадровые консультации. Бухгалтерская пресса и книги.

269. Шавров, С.А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: в 3 т. / С. А. Шавров. – Минск : Тонпик, 2006.
270. Шаров С.Ю. Три подхода к оценке стоимости жилых зданий как элемента национального богатства / С.Ю. Шаров, И.М. Шнейдерман // Вопросы статистики. - 2015. - № 1. - С. 23-28.
271. Шевчук, Л. А. Отчет о результатах эксперимента по введению налога на недвижимость в г. Твери [Электронный ресурс] / Л. А. Шевчук. – Режим доступа : <http://old.tchirkounov.ru/articles/print.php?id=210>.
272. Щербакова, О. Ответственность оценщика: гражданско-правовая, административная, уголовная. Ч. 1. Закон и порядок: обзор судебной практики [Электронный ресурс] / О. Щербакова. Режим доступа: http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/Otvetstvennost-ocenshika-Sherbakova.pdf.
273. Щуров, В. А. История управленческой мысли и элементы сравнительного менеджмента Запад– Россия – Восток / В. А. Щуров. – Нижний Новгород : [б. и.], 2004. – 50 с.
274. Эберг, К. Т. Очерки финансовой науки / К. Т. Эберг. – Петроград : [б. и.], 1923.
275. ЭЖ-Юрист [Электронный ресурс]: электр. журн. – 2007. – № 3. – Режим доступа : <http://r27.rosinv.ru/news/50934>.
276. Эккерт, Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости : в 2 т. / Дж. Эккерт, Р. Дж. Глаудеманс, Р. Р. Олми. – Москва: Рос. о-во оценщиков, 1997. – Т. 1–2.
277. Эконометрика : учебник / В. С. Мхитарян, М. Ю. Архипова, В. А. Балаш [и др.]. – Москва: Проспект, 2009. – 384 с.
278. Эрхард, Л. Полвека размышлений : речи и статьи : пер. с нем. / Л. Эрхард. – Москва: Руссико: Ордынка, 1993. – 606 с.

279. Янгмен, Д. Развитие налогообложения собственности в странах с переходной экономикой (Рассмотрение примеров из стран Центральной и Восточной Европы) / Д. Янгмен, Д. Мальме // Введение системы массовой оценки на основе рыночной стоимости для налогообложения недвижимого имущества : тез. докл. междунар. конф. – Вильнюс, 2003.
280. Янжул, И. И. Основные начала финансовой науки : Учение о государственных доходах / И. И. Янжул. - Москва: Статут, 2002. – 553 с. – (Золотые страницы финансового права России. Том 3).
281. Almy, R. A Survey of Property Tax Systems in Europe / 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 : тез. докл. междунар. конф. –Вильнюс, 2003).
282. Almy, R. Real property assessment systems / R. Almy ; Lincoln institute of Land Policy. – Cambridge : Lincoln institute of Land Policy, 2004.
283. Gloudemans, R. Adjusting for time in computer-assisted mass appraisal / R. Gloudemans // Property Tax Journal. – 1990. – № 9 (1). – P. 83–99.
284. Gloudemans, R. Confidence intervals for the coefficient of dispersion: Limitations and solutions / R. Gloudemans // Assessment Digest, [б.г.]. – № 8 (6). – P. 23–27.
285. Gloudemans, R. Mass appraisal of Real Property / R. Gloudemans ; International Association of Assessing Officers. – Chicago : International Association of Assessing Officers, 1999.
286. Gloudemans, R. Using general purpose software in mass appraisal : Do your own thing / R. Gloudemans // Assessment Digest, [б.г.]. – № 10 (4). – P. 11–18.

287. ISO 9001:2008(E). Система менеджмента качества. Требования [Электронный ресурс]. – Введ. 15.11.2008. – Режим доступа : <http://iso-management.com/wp-content/uploads/2013/11/ISO-9001-2008-ot-30-11-2008.pdf>.
288. Joyce, Yanyun Man. Land Policy Issues in China / Yanyun Man Joyce // Land Lines / Lincoln Institute of Land Policy. – Cambridge, 2010. – С. 2-7.
289. Keeping Pace with Tomorrow: New directions for data collection, knowledge management and mass valuation : 6th IPTI mass appraisal valuation symposium, 5-6 oct. 2011, – Vancouver (Canada), 2011.
290. Land Value Capture in Urban development. Role of Property Tax in Local Finance : international conf., 23-24 june 2009. – Warsaw (Poland), 2009.
291. 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, 2010.
292. Trends in Urbanisation and Urban Policies in OECD Countries: What Lessons for China? [Электронный ресурс]. Режим доступа : <http://www.oecd.org/dataoecd/2/18/45159707.pdf>.
293. 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.