

## Региональность как фактор влияния на методику проведения государственной кадастровой оценки

*А.С. Лизура, В.И. Волков*

*Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет*

**Аннотация:** Несмотря на существующую дифференциацию регионов Российской Федерации по природно-климатическим условиям и уровню социально-экономического развития, основной принцип государственной кадастровой оценки направлен на единообразие ее проведения. Исследование в данной работе направлено на раскрытие понятия «региональные особенности», как фактора, приводящего к расхождению методологии определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на региональном уровне. В статье выделены факторы региональной специфики, формирующие особенности проведения оценочных работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в 2022 году на территории Санкт-Петербурга и Пермского края, а также даны рекомендации для усовершенствования существующей единой методологии.

**Ключевые слова:** государственная кадастровая оценка, массовая оценка, налогообложение, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, рыночная информация, методология массовой оценки, дифференциация регионов, региональная особенность, объект недвижимости, земельный участок.

Государственная кадастровая оценка (далее ГКО) представляет собой комплекс мероприятий, имеющий массовый характер, по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в едином государственном реестре недвижимости (далее ЕГРН) на дату проведения оценки. ГКО во всех субъектах Российской Федерации (далее РФ) проводится в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237 «О государственной кадастровой оценке» (далее Закон), Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее Указания) и иными приказами Росреестра. Полномочиями по определению кадастровой стоимости наделены государственные бюджетные учреждения, образованные в каждом субъекте РФ (далее – ГБУ). Образованное на сегодняшний день организационное обеспечение должно обеспечивать непрерывность, полноту и качество работ, используя единую методологию кадастровой оценки.

---

На сегодняшний день основной проблемой ГКО является – несправедливое налогообложение, когда кадастровая стоимость объекта недвижимости превосходит его рыночную [1]. Это в свою очередь приводит к недовольству со стороны собственника и влечет в дальнейшем к оспариванию результатов.

Существующие исследования данной проблематики затрагивают: законодательное и нормативно-правовое, информационное, институциональное (организационное) обеспечение. Совокупность влияния вышеописанных факторов сказывается на процедуре проведения ГКО каждым конкретным регионом с учетом геополитического (территория положения, природные ресурсы, климат и др.) и социально-экономического положения.

Актуальность данного исследования обусловлена несовершенством существующей единой методологии ГКО, предполагающей установление «общеметодологической рамки» при имеющейся неоднородности в характеристиках регионов РФ.

Цель исследования заключается в выявлении особенностей территорий, влияющих на специфику проведения ГКО на региональном уровне. В качестве задач исследования выступает обзор имеющейся дифференциации в технологии проведения ГКО на территории двух субъектов РФ с дальнейшим структурированием сведений для разработки рекомендаций по усовершенствованию методологии.

Имеющиеся исследования по теме «Региональность» массовой оценки направлены в основном на ГКО земельных участков сельскохозяйственного назначения [2-4], как самой важной для экономики категории земли, с учетом масштаба и ее ценности как природного ресурса. Так как именно следующие факторы: почвенное плодородие, ландшафтное (рельеф, гидрография) и климатическое значение факторов – отражают особенности территории конкретного региона.

---

Региональность в кадастровой оценке также упоминается в исследовании [5], связанном с инфраструктурой пространственных данных, отсутствие которой ограничивает проведение ГКО с точки зрения полноты и достоверности информации, позволяющей структурировать данные об объектах недвижимости и о преобразованиях, связанных с ними. В некоторых субъектах разработаны локальные базы данных – региональные геоинформационные системы (далее РГИС). Необходимость автоматизированного анализа большого массива данных для решения проектных задач в области оценки остается актуальным и по сегодняшний день [6].

На основе рассмотрения технологии проведения ГКО земельных участков в 2022 году на территориях Санкт-Петербурга и Пермского края были структурированы и выделены факторы, характеризующие специфику регионов, влияющие на методику проведения ГКО:

**Неоднородность развития регионов**, выраженная структурой территориального устройства, уровнем жизни, уровнем заработной платы развитостью транспортной и коммерческой инфраструктуры и др. Из данного фактора вытекают особенности проведения оценки, связанные с уровнем развития оценочной деятельности в субъекте, и с возможностью применения (при наличии) РГИС. В первом случае на качество результата ГКО влияет отношение ГБУ к получению любой информации: сопоставление сведений из различных источников, проверка их на соответствие рынку недвижимости, анализ достоверности и надежности информации (источники информации) и др. [7]. Во втором случае речь идет об учете как можно большего количества ценообразующих факторов (далее ЦОФ), характеризующих территорию проведения оценки. По субъектам РФ был проведен анализ использования перечня ЦОФ по земельным участкам (36 ед.), приведенного Указаниями (таблица №1).

---

Таблица № 1

Обоснование отказа в использовании ЦОФ по субъектам

№	Обоснование отказа	Санкт-Петербург, %	Пермский край, %
1	Отсутствие источника информации или недостаток сведений по объектам	11.1	25
2	Нецелесообразный фактор для субъекта или влияние фактора незначительное	2.8	19.4
3	Не характерный для субъекта фактор	38.9	-
Всего ЦОФ не использовано:		52.8	44.4

Исходя из вышеперечисленных факторов, ГБУ не были учтены такие ЦОФ, как: рельеф, зоны охраны объектов культурного наследия РФ, влияние водоохраных зон, характеристика застройки земельного участка и др.

Представленные трудности объясняются: отсутствием разработанных алгоритмов вычисления значений ЦОФ для всего массива объектов оценки, недостатком источников информации и не урегулированием способов получения информации с применением современных программ.

В Санкт-Петербурге РГИС частично помогло решить проблемы с отсутствием источников данных по ЦОФ и неполнотой сведений ЕГРН. В Пермском крае при отсутствии РГИС большинство ЦОФ были сформированы в корректировки, и применялись в зависимости от наличия информации по тому или иному объекту оценки.

**Управление территориальными единицами**, под которыми подразумевается инструмент воздействия органов государственной власти и органов местного самоуправления для рационального планирования и развития территории. Так как жизнедеятельность муниципальных образований зависит от пополнения местных бюджетов поступлениями налогов и сборов, качество управления сказывается в том числе на наполненности и достоверности сведений базы налогообложения [8]. Нарушение норм действующего законодательства, например, осуществление деятельности земельных участков вне возможных установленных видов

разрешенного использования (далее ВРИ), должно в обязательном порядке сопровождаться привлечением землепользователей и землевладельцев к ответственности [9]. Опыт ГБУ Санкт-Петербурга сформировал практику учета фактического использования земельных участков (например, по наименованию зарегистрированного объекта капитального строительства), который может не соответствовать ВРИ, установленного в ЕГРН. ГБУ Пермского края учитывает фактическое использование только при отсутствии в сведениях ЕГРН ВРИ земельного участка.

**Развитость рынка объектов недвижимости** – включенность объектов определенного функционального назначения в рыночный оборот и имеет прямое отношение к результатам ГКО, так как качественные регрессионные модели могут быть получены благодаря достаточному количеству достоверных рыночных данных [10]. Существующая методология в отношении неразвитости рыночного оборота в границах оцениваемой территории дает следующие рекомендации для ГБУ: сбор недостающей информации обеспечивается путем направления запросов о ее предоставлении (ч. 6 ст. 12 Закона), определение кадастровой стоимости осуществляется на основе рыночно ориентированной модели (п. 7 Указаний). Однако, данные рекомендации не раскрывают определение «рыночно ориентированная модель» и не объясняют, какими алгоритмами ГБУ должны руководствоваться при поиске информации. Опыт ГБУ Санкт-Петербурга показал, что поиск рыночных данных может проводиться через расширение территории исследования (в рамках территории субъекта), либо использованием рыночных данных другого сегмента рынка недвижимости, имеющего одинаковое ценообразование с оцениваемыми объектами. Такой подход позволил сформировать регрессионные модели оценки для всех подгрупп земельных участков (26 ед.). В ГБУ Пермского края применялся поиск рыночной информации только за счет расширения территории

---

исследования, из-за чего сформировалось большое количество оценочных подгрупп (271 ед.) – это свело массовую оценку к индивидуальной.

По результатам проведенного исследования обнаружено, что существующая методология построена таким образом, что обязанность учета местной специфики ценообразования и объема имеющейся рыночной информации, формирование методов в оценке с учетом общих принципов, установленных Законом и Указаниями, ложится на плечи ГБУ. В качестве оптимизации процедуры определения кадастровой стоимости необходимо на методическом уровне: урегулировать способы и источники получения и применения информации по объектам оценки; раскрыть понятие «рыночно ориентированных моделей» и четко сформулировать рекомендации о применении возможных алгоритмов для ее построения; предоставить права субъектам РФ разрабатывать и утверждать перечень ЦОФ с учетом региональной специфики с целью снижения субъективности ГБУ.

### Литература

1. Vykova, E.N. Assessment of negative infrastructural externalities when determining the land value // Journal of Mining Institute. 2021. Vol. 247. pp. 154-170.
2. Хабарова И.А., Хабаров Д.А., Кальченко А.В. Экономическая оценка эффективности использования земельных ресурсов на уровне субъектов РФ // Integral. Международный журнал. 2019. №4. С. 34-40.
3. Перов А.Ю., Шумаева К.В., Ярыш С.С. Применение метода сегментации объектов в QUANTUM GIS в рамках подготовительного этапа проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения // Colloquium-journal. 2019. №21261. С. 45-53.
4. Выродова Ю.Н. Особенности региональной модели кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования в Белгородской области // Международная научно-практическая конференция

«Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов». Улан-Удэ: БГУ, 2021. С. 112-117.

5. Цораева Э.Н., Межян С.А. Национальная система пространственных данных как элемент развития земельно-имущественных отношений в России // Всероссийская научно-практическая конференция «Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений». Краснодар: КубГАУ, 2022. С. 382-386.

6. Камаева А.А., Ротанов А.С., Тепаева Ю.Е., Ямашкин С.А. Применение нейросетевых подходов для сегментации геопространственных изображений при решении задач управления территориальными системами // Инженерный вестник Дона, 2023, №2. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2023/8237](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2023/8237).

7. Чупова К.В. О развитии методологии расчета кадастровой стоимости земельных участков, входящих в состав земельно-имущественного комплекса крупных промышленных предприятий // Инженерный вестник Дона, 2012, №4. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p1y2012/1147](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p1y2012/1147).

8. Ишмаева А.В., Пищухин А.М. О систематизации процедуры кадастровой оценки // Научно-технический вестник Поволжья. 2020. №11. С. 30-33.

9. Glaeser, E.L. Urban networks: Connecting markets, people, and ideas // Papers in Regional Science. 2016. Vol. 95. №1. pp. 17-59.

10. Лизура А.С. Государственная кадастровая оценка с учетом региональных особенностей // Международная научно-практическая конференция «Актуальные научные исследования». Пенза: ИП Гуляев Г.Ю., 2022. С. 176-181.

### References

1. Vykova, E.N. Journal of Mining Institute. 2021. Vol. 247. pp. 154-170.

2. Habarova I.A., Habarov D.A., Kal'chenko A.V. Integral. Mezhdunarodnyj zhurnal. 2019. №4. pp. 34-40.
3. Perov A.Ju., Shumaeva K.V, Jarysh S.S. Colloquium-journal. 2019. №21261. pp. 45-53.
4. Vyrodova Ju.N. Mezhdunarodnaja nauchno-prakticheskaja konferencija “Zemleustrojstvo, kadastr nedvizhimosti i monitoring zemel'nyh resursov”: trudy (Proc. International scientific-practical conference “Land management, real estate cadastre and monitoring of land resources”). Ulan-Udje, 2021, pp. 112-117.
5. Coraeva Je.N., Mezhjan S.A. Vserossijskaja nauchno-prakticheskaja konferencija “Sovremennye problemy i perspektivy razvitija zemel'no-imushhestvennyh otnoshenij”: trudy (Proc. All-Russian scientific and practical conference “Modern problems and prospects for the development of land and property relations”). Krasnodar, 2022, pp. 382-386.
6. Kamaeva A.A., Rotanov A.S., Tepaeva Ju.E., Jamashkin S.A. Inzhenernyj vestnik Dona, 2023, №2. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2023/8237](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2023/8237)
7. Chupova K.V. Inzhenernyj vestnik Dona, 2012, №4. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p1y2012/1147](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4p1y2012/1147).
8. Ishmaeva A.V., Pishhuhin A.M. Nauchno-tehnicheskij vestnik Povolzh'ja. 2020. №11. pp. 30-33.
9. Glaeser, E.L. Papers in Regional Science. 2016. Vol. 95. №1. pp. 17-59.
10. Lizura A.S. Mezhdunarodnaja nauchno-prakticheskaja konferencija “Aktual'nye nauchnye issledovanija”: trudy (Proc. International scientific and practical conference “Actual scientific research”). Penza, 2022. pp. 176-181.