

УДК 332.2:631.164.25 (470.630)

С. Ю. Горбачёв, А. В. Лошаков, С. В. Одинцов, М. Г. Касмынина

Ставропольский государственный аграрный университет, Ставропольский край,
Ставрополь

**АНАЛИЗ ДИНАМИКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ
НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ В КОЧУБЕЕВСКОМ РАЙОНЕ
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ В ПЕРИОДЫ ПРОВЕДЕНИЯ
АКТУАЛИЗАЦИИ В 2006, 2012 И 2015 ГОДАХ**

Ключевые слова: кадастровая оценка земель, государственный кадастр недвижимости, актуализация, кадастровая стоимость, функциональное использование, категории земель.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации. (Статья 66, п. 2, Земельного кодекса Российской Федерации по состоянию на 1.09.2005). В данной статье приведены результаты проведенной актуализации в периоды туров 2006, 2012 и 2015 года и сформирована общая картина динамики кадастровой стоимости в каждый из рассматриваемых периодов. Также в статье проводится анализ выходных данных, и систематизация их в единую форму, что позволит осуществлять более рациональное и эффективное управление земельными ресурсами, наблюдение за текущим состоянием налогообложения в стране и связанных с ними объектами недвижимости, а также стимулировать экономическое развитие страны, в общем. Поскольку результатом государственной кадастровой оценки являются актуализированные данные кадастровой стоимости, которая предназначена непосредственно для налогообложения, то можно судить об актуальности проведения анализа динамики кадастровой стоимости, как о ключевой составляющей, необходимой для поддержания экономического баланса в стране. Таким образом, данная проблема является актуальной для всех налогоплательщиков недвижимости, и внимание к ней обусловлено изменениями в законодательстве, возрастанием количества случаев оспаривания её результатов и методическом обеспечении её проведения. Современная методика кадастровой оценки земель населенных пунктов, теория и практика которой до сих пор является проблемной задачей, не учитывает целый ряд реальных условий, в которых функционируют указанные объекты недвижимости, подверженные оценке и дальнейшему обложению налогами.

S. Yu. Gorbachev, A. V. Loshakov, S. V. Odintsov, M. G. Kasmynina

Stavropol State Agrarian University, Stavropol

**ANALYSIS OF TRENDS IN CADASTRE VALUE OF LANDS OF LOCALITIES
IN KOCHUBEEVSKY DISTRICT OF STAVROPOL REGION DURING PERIODS
OF MAINSTREAMING IN 2006, 2012 AND 2015**

Keywords: cadastre evaluation of lands, State Real Estate Cadastre, mainstreaming, cadastre value, functional use, types of lands.

The state cadastre evaluation of lands is held in order to identify the value of lands. The order of the process of state cadastre evaluation of lands is determined according to the Government of the Russian Federation (article 66 of the Land Code of the Russian Federation as of September, 1 2005). The current study shows the results of mainstreaming during the procedures in period of 2006, 2012 and 2015. The overall picture of trends in cadastre value of lands during each of the periods is also formed and shown in the article. The review of the outputs were given and systematized in the common format. This leads to more rational and effective land management, monitoring of the current state of taxation and real estate, and stimulate the economic growth of the country on the whole. The relevance of the analysis of the trends in cadastre value may be assessed on the results of state cadastre evaluation are the mainstreamed data of cadastre value which is designed for taxation. They serve as an essential part in support of economic balance of the country. Thus, the current problem is of concern for taxpayers with real property owing to some legislative changes, increasing number of its results controversy and methodic guidance. The current methods of cadastre evaluation of lands of localities and their theory and practise still remain an issue and don't take into an account a number of conditions where the real estate object function which are to be evaluated and subject to taxation.

Введение

Государственная кадастровая оценка земли проводится на всей территории РФ одновременно, и суть ее состоит в ре-

ализации экономических методов управления земельными ресурсами, повышения на этой основе эффективности использования земель, также поддержания

и усовершенствования сложившейся системы установления экономически обоснованных размеров земельных платежей, включая земельный налог на территории государства [1].

Анализ динамики является актуальной проблемой, поскольку изменение результатов оценки влияет на довольно важную экономическую составляющую государства – налог.

Цель исследования

Данный вид исследования позволяет нам проследить зависимость и связь в различии выходящих данных после проведения туров актуализации, и в дальнейшем систематизировать и спрогнозировать данные, касающиеся налогообложения [2].

Соответственно, целью исследования является изучение динамики результатов проведения государственной кадастровой оценки в периоды 2006, 2012 и 2015 годов, и установление причин ее нестабильного изменения.

Материал и методы исследования

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их чертой от земель других категорий.

В нашей стране государственная кадастровая оценка земель проводится с 90-х годов. Данная процедура непрерывна, поэтому государственная оценка должна актуализироваться в период от 3 до 5 лет. Как и планировалось при начале кампании по оценке, результаты этой оценки для каждого земельного участка – его кадастровая стоимость в рублях – составляют основу для исчисления земельного налога [3].

Основным отличием кадастровой оценки от других видов оценки является то, что её результаты используются для целей налогообложения, после проведения тура государственной кадастровой оценки в виде массовой процедуры. Ее результатом является показатель базовой стоимости земли, которая располагается в границах установленных оценочных зон, а также кадастровая стоимость земельного участка. Качество массовой оценки определяется статистикой

на основе выборки данных о продажах на всей оцениваемой территории.

Кадастровая стоимость при проведении ГКО зависит от различных факторов, связанных непосредственно с видом оцениваемых земель.

Черта городских, сельских населенных пунктов представляет собой внешние границы земель городских, сельских поселений, отделяющие эти земли от земель иных категорий [4]. Процесс формирования и упорядочения данной категории земель в крае осложняется тем, что черта населенных пунктов установлена не повсеместно в основном по той причине, что проект черты поселения согласно действующему законодательству отнесен к градостроительной документации.

В условиях отсутствия черты населенных пунктов учет земель данной категории осуществляется территориальными отделами Управления Росреестра по Ставропольскому краю практически повсеместно по фактической застройке, включая прилегающие к домам приусадебные участки.

Результаты исследования и их обсуждение

Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки [5].

Проанализировав табличные данные (табл. 1) можно сделать соответствующие выводы, что с каждым проведением оценки стоимость земель либо претерпевает изменения в разные стороны, либо возрастает с каждым этапом.

Касательно 1 группы можно сказать, что показания после 2006 года увеличились почти в 2 раза и составили 1014,46 руб./м², после чего в 2015 году их значение снизилось до 954,66 руб./м², что несомненно больше показателей начальной оценки, но незначительно меньше промежуточной.

Показания группы 2 с каждой оценкой возрастают, так показания после 2 этапа увеличились только на 10 руб./м², однако в 2015 году стоимость выросла уже в 2 раза относительно 1-й оценки 2006 года, и составила 80,33 руб./м². Относительно 2012 года УПКС возрос в 1,6 раза.

Таблица 1

Значения УПКС по видам разрешенного использования для земель населенных пунктов Кочубеевского района

Группа земель	Среднее значение по Кочубеевскому району, 2006 год	Среднее значение по Кочубеевскому району, 2012 год	Среднее значение по Кочубеевскому району, 2015 год
1 группа	573,68	1014,46	954,66
2 группа	39,69	49,81	80,33
3 группа	588,08	1621,70	532,35
4 группа	42,02	107,69	85,81
5 группа	689,12	886,69	901,98
6 группа	–	808,06	1758,3
7 группа	536,70	988,82	1056,17
8 группа	34,92	2604,68	1145,91
9 группа	201,69	497,61	454,93
10 группа	–	1050,88	–
11 группа	–	498,00	–
12 группа	–	–	–
13 группа	299,78	334,36	281,13
14 группа	10,18	0,59	1,65
15 группа	2,09	4,28	5,98
16 группа	–	–	–
17 группа	535,95	506,03	621,24
Среднее значение	323, 29	780,35	606,18

Касательно показателей 3-й группы результаты показывают, что стоимость земель после оценки 2012 года выросла практически в 3 раза, но в дальнейшем снизилась и по показаниям 2015 года была по ценности даже ниже, чем в момент после первичной оценки.

В группе 4 показания вторичной оценки превышают УПКС оценки 2006 года в 2,5 раза. Значение стоимости после следующей оценки уменьшилось на 22 руб./м² и уступило показателю оценки 2012 года, но осталось выше стоимости после первичной оценки.

В отношении 5 группы порядок увеличения КС имел стабильное положение и после каждой оценки стоимость возрастала, так после первоначальной оценки ее значение было увеличено на 200 руб./м². УПКС 2015 года возросло всего на 16 руб./м².

Между показателями 2012 и 2015 года произошло увеличение в стоимости земель 6 группы в 2 раза, и стоимость земель после последней оценки составила 1758 руб./м².

В процессе всех 3-х этапов оценки земель 7 группы наблюдалось постоян-

ное увеличение показателей кадастровой стоимости.

В 2012 году стоимость имела значение, превышающее в 2 раза показания оценки 2006 года, результаты конечной оценки превышают значение предшествующей оценки лишь на 68 руб./м².

Показания 8 группы земель имеют увеличение в 74,4 раза после оценки 2012 года относительно значений оценки, проведенной в 2006 году. В 2015 году УПКС имел величину в 2,3 раза меньше предшествующей, что составило 1145,91 руб./м².

9 группа также отличается непосредственной динамикой роста и падения цены. Соответственно после оценки 2012 года УПКС стал в 2,5 раза больше значения первичной оценки, и составил 497,61 руб./м². Значения показателя стоимости оценки 2015 года являются несколько ниже значений промежуточной оценки, но выше, чем показатель 2006 года, и составляют 454,93 руб./м².

Показания групп 10 и 11 имеются только после проведения оценки 2012 года и составляют 1050,88 и 498 руб./м².

Значения динамики УПКС в 13 группе имеет аналогичный характер, как и показания 3 группы. Стоимость после оценки 2012 года на 35 руб./м² отличается от показаний 2006 года в сторону роста. Значения стоимости 2015 года ниже показаний 2-х предшествующих оценок и составляют 281,13 руб./м². 14 группа по данным имеет самый высокий показатель после оценки 2006 года – 10,18 руб./м².

Самое низкое значение было после оценки 2012 года и составило 0,59 руб./м², что в 17 раз ниже предыдущих данных по оценке. Результаты после 2015 года являются выше УПКС оценки 2012 года, но также значительно ниже 2006, и составляют 1,65 руб./м².

По значениям 15 группы показатели стоимости увеличиваются: после оценки 2012 года, наблюдается рост стоимости в 2 раза и составляет 4,28 руб./м². Значения 2015 года оказались выше предыдущих показаний 2012 года в 1,5 раза и составили 5,98 руб./м².

Земли 17 группы наибольшее значение стоимости имеют после оценки 2015 года – 621,24 руб./м², что является больше на 86 руб./м² относительно показаний 2006 года, и на 115 руб./м² относительно 2012.

Наиболее серьезные изменения были зарегистрированы в группах видов разрешенного использования, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок (группа 3) и для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (группа 8).

По состоянию на 2015 г. в каждой из групп показатели были подвержены изменению, как в сторону увеличения ценности, так и в некоторых случаях пришли в упадок.

Проанализировав средние значения между оценками по всем видам групп разрешенного использования, можно сказать, что наивысшие средние показатели были после оценки 2012 года. Средние показатели 2015 года уступают значениям предшествующей оценки на 125 руб./м².

Поскольку средние показания кадастровой стоимости земель населенных пунктов после оценки 2012 года выше остальных, посмотрев на табл. 2 и сравнив примеры актуализации за все 3 этапа, можно сделать следующие выводы:

Первый рассматриваемый участок имел самую высокую оценку, после оценки 2012 года, и его стоимость составляла 646 945,00 руб., что является дороже на 355 000 руб., чем после оценки 2006 года. Стоимость участка после оценки 2015 года составила 477 330 руб. это на 169 тысяч рублей дешевле прежней стоимости.

Касательно второго участка видно, что самый пик стоимости он имел после оценки 2006 года и имел стоимость в 146 349 руб., что на 77 тысяч рублей дороже его стоимости после оценки 2012 года, и на 58 тысяч после 2015 года. Самую высокую цену участок 3 имеет после оценки 2012 года. Его стоимость составила 46 093,86 руб., это цена выше первоначальной стоимости после первичной оценки на 30 тысяч рублей, и на 32 тысячи после оценки 2015 года.

Таблица 2

Пример актуализации кадастровой стоимости земель населенных пунктов
Кочубеевского района

Кадастровый номер земельного участка	Группа ВРИ	Площадь, м ²	2006		2012		2015	
			УПКС ЗУ, руб./м ²	Кад. стоимость ЗУ, руб.	УПКС ЗУ, руб./м ²	Кад. стоимость ЗУ, руб.	УПКС ЗУ, руб./м ²	Кад. стоимость ЗУ, руб.
26:15:150722:40	1	500,0	573,68	286840,00	1293,89	646945,0	954,66	477330,00
26:15:050402:35	2	2100,0	69,69	146349,00	33,29	69909,00	41,76	87696,00
26:15:150722:245	3	27,0	588,08	15878,16	1707,18	46093,86	532,35	14373,45
26:15:152182:1650	4	600,0	42,02	25212,00	155,77	93462,0	85,81	51486,00
26:15:050402:21	5	150,0	689,12	103368,00	517,27	77590,5	216,65	32497,5
26:15:051504:199	7	93,0	536,70	49913,1	877,18	81577,74	479,11	44557,23
26:15:050402:15	9	1200,0	201,69	242028,00	286,19	343428,00	93,32	111984,00
26:15:050304:710	13	38125,0	299,78	11429112,5	276,92	10557575,00	281,13	10718081,2

Цена 4 рассматриваемого участка также является самой высокой после оценки 2012 года, и его стоимость, которая выше стоимости в 2015 году практически в 2 раза, и в 4 раза выше стоимости в 2006 году, и составляет 93 462 тысячи рублей. Стоимость 5 участка после оценки 2006 года составляет 103 368 рублей, и является самой высокой по сравнению с 2012 (77 590,5 руб.) и 2015 (32 497,5 руб.) годами.

Участок 6 имеет самый высокий показатель стоимости после проведения оценки 2012 года (877,18 руб./м²) и его стоимость составила 81 577,74 рублей, что в 1,6 раза дороже стоимости после оценок, произведенных в 2006 и 2015 годах. 7 рассматриваемый участок имеет цену 343 428 рублей после оценки 2012 года, и это является его самой высокой ценой за все 3 этапа оценки (242 028 рублей после оценки 2006 года, и 111 984 после 2015).

Самой высокой ценой участок 8 обладал после проведения первой КО в 2006 году – 11 429 112,5 рублей. После проведения последующих оценок стоимость участка снизилась незначительно по данным УПКС (276,92 руб./м² – за 2012 год и 281,13 руб./м² за 2015),

и составила на 871 537 рублей дешевле в 2012 году, и на 711 031 рублей в 2015 году.

Выводы или заключение

Исходя из выходных данных, можно сделать вывод, что значения удельного показателя кадастровой стоимости изменялись в каждый период проведения оценки в абсолютно противоположном направлении.

Суть ухудшения положения кадастровой стоимости заключается в том, что актуализация за 2015 г. была проведена, опираясь на данные предшествующей кадастровой оценки, без учета фактических факторов, непосредственно влияющих на значение данного УПКС, которые попросту могли измениться с течением времени, посредством внешнего воздействия на них, либо под влиянием своевременного процесса капитальной застройки земель.

В итоге подобное проведение тура актуализации влияет на объективность её результатов, соответственно имеет смысл задуматься об истинности налогов, рассчитанных после предоставления выходных данных текущей кадастровой стоимости [6].

Библиографический список

1. Варламов А.А. Земельный кадастр В 6 т. Т. 4 Оценка земель. ГУЗ. М.: Изд-во «КолосС», 2006. 464 с.
2. Шопская Н.Б., Шевченко Д.А. Анализ рынка земли и арендных отношений в городе Ставрополе // Вестник АПК Ставрополя. 2013. №4 (12). С. 203–206.
3. Ключин П.В., Куренной В.Н., Крыловский А.Ю. Кадастр и планировка населенных мест: учебно-методическое пособие // СтГАУ. Ставрополь: АГРУС, 2008. 96 с.
4. Левченко И., Уварова В., Малочкин В. Кадастровая оценка земель населенных пунктов // Общественное. Наука. Производство: Сборник. Ставрополь, 2014. С. 108–110.
5. Малыхина Т.А., Спиридонова Д.В. Кадастровая оценка земельных участков, как механизм определения кадастровой стоимости // Современные проблемы и пути их решения в землеустройстве и кадастрах: сб. науч. статей. по материалам Всероссийской науч.-практ. конф. (Махачкала, 14–16 декабря 2017 г.) / Дагестанский государственный технический университет, 2018. С. 241–245.
6. Пылаева А.В., Кольченко О.В. Практика применения подходов и методов оценки в определении кадастровой стоимости недвижимости // Региональная экономика: теория и практика. 2015. №16 (391). С. 24–33.