

**ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ ПО
ПРЕСТИЖНОСТИ В РОССИИ**

Романов Р.В., Вараксин Г.С.

Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

В статье рассматриваются проблемы государственной кадастровой оценки с учетом дифференциации земель по их престижности.

Ключевые слова: кадастровая оценка, кадастровая стоимость, земельные участки, недвижимость, престижность территории, земли населенных пунктов.

**PROBLEMS OF CADASTRAL ASSESSMENT OF URBAN CITIES
ACCORDING TO PRESTIGE IN RUSSIA**

Romanov R. V., Varaksin G. S.

Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

The article considers the problems of state cadastral assessment taking into account the differentiation of lands according to their prestige.

Key words: cadastral assessment, cadastral value, land, real estate, prestige of the territory, land of settlements.

Современные условия правовых, социальных и экономических механизмов оборота рынка земли способствуют развитию современного рынка недвижимости, в том числе методические основы для проведения рыночной и кадастровой оценки земельных участков. В процессе исследований, ведущие градостроители и экономисты выяснили, что недостаток экономической оценки стоимости земли, может привести к безрезультатному применению и ненужной модификации формирования городских территорий. В этой связи, анализ оценки земель городских территорий является необходимой частью оценки недвижимости и оказывает большое влияние на оценочную деятельность в целом. Государственную кадастровую оценку земель населенных пунктов проводят для определения кадастровой стоимости [1, 2].

В настоящее время данные о кадастровой стоимости земель применяют в целях: формирования базы налогообложения; определения арендной платы или продажи земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности; приватизации имущества; определения арендной платы на земельные участки, предназначенные для строения жилых помещений; анализа продуктивности имеющегося функционального использования земельных участков; расчета при проектировании генерального плана территории или планирования крупномасштабных мероприятий общегородского характера и др.

Рациональное управление земельными ресурсами городских территорий и сбалансированное планирование прибыли региональных бюджетов, нуждаются в корректировании методов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов, так как она представляет основу в расчетах платежей на землю [3, 4].

Учитывая обстоятельства социально-экономического развития и растущей интенсивности субурбанизации, в том числе процесса социального расслоения, можно отследить формирование зон престижности на городских территориях, в зависимости от экологических, социальных, экономических и пространственных условий. В процессе исследования были выявлены отличительные особенности, такие как разный прядок цен на объекты недвижимости и обособленность пенообразующих процессов [5,6,7].

На сегодняшний день, существующая методическая база, по которой осуществляют государственную кадастровую оценку земель, не учитывает существующую дифференциацию цен, что приводит к установлению экономически несправедливого уровня земельных платежей. В том числе происходит занижение кадастровой стоимости земель престижных городских территорий, а также существенная переоценка земель непрестижных районов в сравнении с их рыночной стоимостью [8].

Из-за признания недействующими Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, оценочные организации самостоятельно определяют состав и перечень факторов стоимости земельных участков, что приводит к субъективности определения кадастровой стоимости [9].

Таким образом, главной проблемой кадастровой оценки земель является возникновение социальной несправедливости в налогообложении из-за государственной кадастровой оценки, которая не дифференцирует земли по престижности территорий.

Литература

1. Быкова Е. Н., Престижность территории и концептуальные положения формирования ее критериев / Спб – 2014. – №37. – С. 181-186.
2. Волович Н.В., Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения в РФ / М.: 2016. №1.
3. Дубовик Б.И., Некоторые вопросы совершенствования методики кадастровой оценки земли // Имущественные отношения в РФ / 2015. № 8. С. 67 – 72.
4. Кухарук Н. С., Актуализация результатов кадастровой оценки земель населённых пунктов / Научные ведомости Белгородского государственного университета. Том 17. – 2011. – № 21. – С. 150-160.
5. Липски С.А., Недвижимость: правовой режим, особенности управления и налогообложения: Учебное пособие. – М.: ГУЗ, 2015. – 422 с.

6. Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 №39 // Российская газета. – 2007. – №100.

7. Сулин М. А., Общая парадигма оценки объектов недвижимости //Известия Спб. – 2012. – № 27. – С. 242-245.

8. Шабаета Ю. И., Кадастровая оценка земель индивидуальной жилой застройки с учетом дифференциации городской территории по престижности [Текст]: диссертация канд. технических наук: 25.00.26/ Шабаета Юлия Игоревна. – Спб, 2015. – 159 с.

9. Чернецкая Ю. В., Кадастровая оценка земельных участков индивидуальной жилой застройки земель населенных пунктов с учетом обременений и ограничений [Текст]: диссертация канд. технических наук: 25.00.26 / Чернецкая Юлия Владимировна. – Спб, 2014. – 143 с.