**Соотношение кадастровой и рыночной стоимости**

Пакелькина Любовь Владимировна, агентство недвижимости «ЮРиэлт», г. Смоленск

Согласно ст. 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. В соответствии со ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, когда рыночная стоимость земельного участка определена.

Действующее законодательство не содержит определения кадастровой стоимости, утвержденного на законодательном уровне, однако системный анализ нормативных правовых актов, определяющий порядок ее установления позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к категории разрешенного использования «для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов» – это установленная с помощью построенной на основании статистического анализа рыночной информации о земельных участках математической модели (т.е. методом массовой оценки) предполагаемая рыночная стоимость земельных участков. Кадастровая стоимость – это альтернатива рыночной оценке, когда невозможно в установленный срок произвести справедливую рыночную сразу очень большого перечня объектов, что связано с большим количеством объектов, а также отсутствием достоверной рыночной информации для некоторых категорий участков из-за неразвитости рынка или из-за других причин. Именно тогда государство прибегает к кадастровой оценке.

Методы массовой оценки основываются на правильной группировке земельных участков в соответствии с их характеристиками, отобранными для производства выборки (значениями факторов стоимости).

Правила проведения государственной кадастровой оценки земель утверждены постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316. Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами. Для проведения указанных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд". Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

Согласно п. 5 указанных правил государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

Приказом Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. N 39 утверждены Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, в соответствии с которыми (п. 2.2.1) расчет кадастровой стоимости земельных участков осуществляется на основе построения статистических моделей в следующем порядке:

- определение состава факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;

- сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;

- группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;

- сбор рыночной информации о земельных участках и иных объектах недвижимости.

- построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков (функциональной зависимости стоимости земельных участков от факторов стоимости) в составе земель населенных пунктов;

- расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Работа по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов выполняется с помощью утвержденного программного оборудования. О правилах работы с таким оборудованием, а также для выяснения алгоритмов проведения государственной кадастровой оценки принят Приказ Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 29 июня 2007 г. NП/0152 "Об утверждении Технических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов". В соответствии с данными техническими рекомендациями для составления математической модели расчета кадастровой стоимости в составе сформированных, по тем или иным факторам стоимости, групп земельных участков внутри вида разрешенного использования земель, из всего объема земельных участков данной группы производится исходная выборка земельный участков, по которым имеется наиболее полная информация о факторах стоимости. Из этого списка формируется обучающая выборка, для которых строятся различные виды математических моделей. Согласно п. 3.2.6.2 под математической моделью понимается математическая формулу, отображающая связь между зависимой переменной от значений факторов стоимости. При этом во всех предлагаемых к применению данными Техническими рекомендациями моделях зависимая переменная – это рыночная стоимость.

Построенные модели применяются к контрольной выборке путем подставления значений факторов стоимости участков контрольной выборки в формулу модели. После этого происходит сравнивание полученных результатов для обеих выборок. После ряда статистических тестов из всех построенных моделей выбираются наиболее качественная модель. При этом одним из основных критериев отбора качественной модели является показатель средней относительной погрешности. Модель выбирается для работы, если эта погрешность будет меньше или равна 40 % в обучающей выборке и 50 % в контрольной выборке. Т.е. если отклонение максимального и минимального значения стоимости в выборке от среднего значения не будет превышать 40 и 50 процентов соответственно. При этом не стоит забывать, что качества работы модели происходит на выборках, содержащих информацию о рыночной стоимости, т.е. подставляя значения факторов стоимости в модель, оценщик должен получить величину, адекватную тем ценам, которые он имеет в собранном материале о рыночных ценах.

Одним из требований, по которому проверяется качество модели, являетсяобъяснимость полученных результатов кадастровой стоимости от выбранных для проведения оценки факторов стоимости.

Кроме того, указанные технические рекомендации содержат перечень случаев, когда производится рыночная оценка земельных участков.

Во-первых, рыночная оценка стоимости земельных участков производится, когда невозможно собрать достаточную и достоверную рыночную информацию об участках данной группы, если перегруппировка нецелесообразна. В этом случае оцененные таким образом участки используются для составлению обучающей и контрольной выборок для дальнейшего составления математической модели. На основании этой модели выясняется кадастровая стоимость остальных земельных участков (п. 3.2.5.2, п. 3.2.6.3).

Во-вторых, имеются категории земельных участков, для которых построение математической модели не предусмотрено, а возможно только определение рыночной стоимости. Так, расчет кадастровой стоимости земельных участков видов разрешенного использования, указанных в подпунктах 1.2.11 - 1.2.12 Методических указаний («Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов» и «земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте») определяется путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости. Рыночная стоимость указанных земельных участков определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В-третьих, при использовании некоторых видов информации о рыночной стоимости, в частности – сведений о стоимости арендной платы за единые объекты недвижимости (т.е. застроенные земельные участки, когда стоимость аренды включает в себя плату за пользование как зданием, так и участком), когда невозможно стразу определить стоимость участка, также необходимо проводить рыночную оценку (см. п. 3.2.5.2).

Если будет резюмироваться, что рыночная и кадастровая стоимость – величины заведомо неравные и не зависящие друг от друга только по тому, что законодатель поленился принять нормативный акт, который установил бы наконец их четкое процентное соотношение друг к другу, и будет игнорироваться четно законодательно прописанный порядок установления кадастровой стоимости, то в неравном положении окажутся граждане, которым кадастровая стоимость их участков была рассчитана методом рыночной оценки, и граждане, при расчете кадастровой стоимости земельных участков которых применялись иные методы массовой оценки.

Помимо ст. 66 в Земельном Кодексе РФ есть еще ст. 36, пункт 1.2 которой (начнет действовать с 01.01.2010 г.) устанавливает, что цена выкупа земельных участков, расположенных под находящимися в собственности граждан и организаций зданиями, строениями, сооружениями, не может превышать их кадастровую стоимость. До установления уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления порядка определения такой цены эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости. Если будет предполагаться, что кадастровая стоимость земельных участков может превышать рыночную, то граждане и юридические лица, пожелавшие приобрести земельный участок после 01.01.2012 г. по основаниям, установленным ст. 36 ЗК РФ, окажутся в неравном правовом положении с лицами, приобретающими земельные участки для иных целей, поскольку в этом случае цена участка будет рассчитана в соответствии с законом «О приватизации государственного и муниципального имущества», т.е. на основании рыночной оценки.

Анализ вышеприведенных положений в совокупности с частью 3 ст. 66 ЗК РФ показывает, что кадастровая стоимость земельных участков, определенных в установленном законом порядке, не может превышать их реальную рыночную стоимость. Но до настоящего времени не принят нормативно-правовой акт, устанавливающий процентной соотношение между рыночной и кадастровой стоимостью. Однако отсутствие такого акта не отменяет действие норма ч. 3 ст. 66 ЗК, поскольку она имеет прямое действие на территории РФ.

По-иному трактовать указанные нормативные акты просто невозможно.

Уже после написания данной статьи я все-таки обнаружила легитимное определение понятия «кадастровая стоимость», но менять текст статьи не стала, для того чтобы читатель мог проследить логику моей мысли и убедиться в верности высказанных суждений.

Итак согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 255), «при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения».