

«М.А. Гендельманның 110 жылдығына арналған «Сейфуллин оқулары – 19» халықаралық ғылыми-практикалық конференциясының материалдары = Материалы международной научно-практической конференции «Сейфуллинские чтения – 19» посвященной 110 - летию М.А. Гендельмана» - 2023.- Т.І, Ч.ІІІ.- С. 232-234.

УДК 332.622

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ

Бардзиха И., магистрант

*Казахский агротехнический исследовательский университет им. С.Сейфуллина,
г. Астана*

Одним из важных вопросов земельного законодательства любого государства является оценка земель населённых пунктов. Это один из ключевых факторов необходимых при проведении сделок с недвижимостью, при налогообложении, что делает целесообразной её корректную реализацию. Ввиду тесной связи оценки земель с налогообложением она является важным составляющим поступлений финансов в казну. Соответственно, система оценки земель должна стабильно функционировать и оставаться актуальной. Существуют мнения о необходимости модернизации существующих процессов оценки. При поиске решений того или иного вопроса важно изучить зарубежный опыт по исследуемой теме. В связи с этим, в данной статье изучен опыт Скандинавских стран (Швеция и Норвегия), которые, как и в большинстве других сфер, в мире считаются одними из передовых государств в сфере оценки земель населённых пунктов.

Для начала, чтобы иметь представление, нужно понять, что одно из преимуществ Швеции в данном вопросе - её площадь. Хотя Швеция и является пятым по площади государством Европы [1], её площадь в 6 раз меньше площади Казахстана, что облегчает процесс оценки. Также значимым фактором можно назвать возраст Швеции как государства, 500 лет независимости, сформированные институты, основательная кадастровая база данных. Многие по праву считают шведскую систему эталоном оценки земель населённых пунктов: она является одной из самых простых и эффективных систем государственной кадастровой оценки.

Для шведского земельного законодательства характерны некоторые особенности. Например, в Земельном кодексе Швеции не существует понятия “категория земель”, рассматривается только вид его использования [2]. Так, для всех земельных участков существует единый налог, изменяющийся в зависимости от того, в каких целях он эксплуатируется. В Швеции оценка и налогообложение связаны очень тесно ввиду того, что оценкой земли занимается Налоговая служба, которая занимается также всем, что связано с системой сбора налогов. Связано это с тем, что в Швеции, как и в других

скандинавских странах, изначальной целью оценки земель и недвижимости был сбор налогов.

Для оценки в Швеции разработана единая система САМА - автоматизированный процесс массовой оценки [3]. Преимущество данной модели оценки связано с официальной регистрацией операций на открытом рынке. У Швеции есть кадастровая система, в которую включены сведения обо всех единицах недвижимости, их собственниках и арендаторах, что даёт более детальное представление о рынке.

Рассмотрим основные аспекты шведской системы оценки земель населённых пунктов. Оценщики пользуются известными нам сравнительным, доходным и затратным методами. Выбор метода зависит от целесообразности и удобства использования. Как было сказано выше, в земельном законодательстве рассматриваемой страны не предусмотрено понятие «категория земель», поэтому земельный участок оценивается по виду использования. Один земельный участок может использоваться в нескольких целях одновременно. Например, на одном участке может располагаться жилая недвижимость, рабочее помещение и огород. Земля, здания и сооружения оцениваются отдельно. Стоимость жилого дома устанавливается сравнительным методом, а объекта производственного использования, например, мастерской или огорода - доходным. Стоит отметить, что для оценки жилой недвижимости также часто применяется доходный метод. Кадастровой стоимостью земельного участка будет являться сумма стоимостей, соответственно, жилой и рабочей частей этого участка. Для кадастровой оценки земельного участка учитывают как плодородность почв, так и рыночную стоимость участка. Также, стоимость участка напрямую зависит от наличия разрешения на строительство. Так, для участков с жилыми домами на 1-2 семейство предусмотрено 7,5 тысяч кадастровых зон, а для коммерческой недвижимости число таких зон приближено к тысяче.

Так как оценка земель проводится государственным ведомством, была регламентирована система, по которой каждый год проводится один из шести видов. По данному регламенту есть два основных типа оценки: генеральная оценка и упрощённая. Каждый из типов оценки включает три вида: сельскохозяйственные предприятия, промышленные и коммерческие предприятия, жилые дома. Между повторным проведением отдельного вида оценки проходит шесть лет. Упрощённая оценка проводится через три года после генеральной оценки соответствующего типа земельных участков. Так, если не учитывать сельскохозяйственные предприятия каждый год по результатам проведённой оценки, отдельные виды земель населённых пунктов получают новую, актуальную, оценочную стоимость. Одна из важных деталей актуализации оценочной стоимости — это её ежегодная индексация: пересчёт стоимости с учётом инфляции и сдвига цен на рынке недвижимости. Таким образом, после проведения оценки, определяется оценочная кадастровая стоимость, составляющая 75% от рыночной стоимости. Как было сказано выше, оценка земель населённых пунктов служит базой для определения налоговых сборов. Для налогообложения используют оценочную ка-

дастровую стоимость. Важно отметить, что недвижимость, оценённая ниже 900 тысяч шведских крон, освобождена от налоговых сборов.

Смотря на довольно простую и понятную систему оценки земель населённых пунктов Швеции, возникает вопрос о ситуации в соседних странах. Рассмотрим, для примера, систему оценки земель Норвегии, ближайшего соседа Швеции. Здесь ситуация полярная. В Норвегии не составляется реестр цен. Оценка проводится по мере необходимости, при проведении сделок купли-продажи или расчёте ипотечного кредитования. Для этого существует специальная программа - калькулятор. В основном, земли оцениваются по рыночной стоимости. При необходимости оценки чаще используется затратный метод, так как открытых данных недостаточно для других методов [4].

В Казахстане при расчёте базовых ставок платы за землю не установлен регламент их перерасчёта, что является одним из сдерживающих факторов, поскольку экономическая ситуация, особенно за последние 3 года, сильно меняется [5]. Кроме того, расчёт базовых ставок не увязан с рыночной средой, а опирается на нормативные показатели (экономико-градостроительные факторы), которые в настоящее время не в полной мере отражают истинную стоимость того или иного земельного участка.

Рассмотрев зарубежный опыт оценки земель населённых пунктов, можно заключить следующее.

1. В зарубежных странах проводится ежегодная индексация оценочной стоимости с учётом экономических факторов и рыночных тенденций;
2. Оценка проводится через определённый утверждённый период;
3. Кадастровая стоимость составляет 75% от рыночной.

Таким образом, считаем, что в Казахстане оценку земель населённых пунктов необходимо увязать с рыночной стоимостью, поскольку она отражает реальную экономическую ситуацию в стране. Однако, процентное содержание от рыночной стоимости требует определённых расчётов и обоснования.

Список литературы

- 1 Страны Европы по площади. [Электронный ресурс]. - 2021. - URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Страны_Европы_по_площади (дата обращения: 30.01.2023).
- 2 Совершенствование государственной кадастровой оценки недвижимости. Практика Швеции [Электронный ресурс]. – 2018. - URL: https://bstudy.net/620455/ekonomika/praktika_shvetsii (дата обращения: 31.01.2023).
- 3 Совершенствование государственной кадастровой оценки недвижимости. Практика Норвегии [Электронный ресурс]. – 2018. - URL: <https://>

- bstudy.net/620463/ekonomika/praktika_norvegii (дата обращения: 02.02.2023).
- 4 Зарубежный опыт оценки земли и функционирования национальных кадастровых систем [Электронный ресурс]. – 2012. - URL: https://vuzlit.-com/696411/zarubezhnyy_opyt_otsenki_zemli_funktsionirovaniya_natsionalnyh_kadastrovyh_sistem (дата обращения: 02.02.2023).
 - 5 N. Ozeranskaya, R. Abeldina, G. Kurmanova, Zh. Moldumarova, L. Smunova. Agricultural land management in the system of sustainable rural development in the republic of kazakhstan [Text] / International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCIET) // -2018. -Vol.9. Issue 13. -P. 1500-1513. [Электронный ресурс] https://www.researchgate.net/publication/330352897_Agricultural_land_management_in_the_system_of_sustainable_rural_development_in_the_Republic_of_Kazakhstan (дата обращения: 02.02.2023).

Научный руководитель: Курманова Г.К., д.э.н., ассоциированный профессор кафедры «Кадастр»