

«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.ІІ,Ч.ІІ.- С. 35-39.

УДК 332.334

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ РАЗВИТИЯ РЫНКА

*Манатова Д., студент 2 курса
Казахский агротехнический исследовательский
университет им. С. Сейфуллина,
г. Астана*

Вопросы, связанные с государственной кадастровой оценкой и использованием ее результатов в целях налогообложения и определения арендной ставки, не раз становились объектом дискуссий и исследований.

Визуальная определенность, стабильность и долгосрочность существования, обязательная государственная регистрация, а также высокиестоимостные параметры, формирующиеся в условиях свободного рынка,предопределяют повышенный интерес государства к недвижимости.Именно поэтому кадастровая оценка на недвижимое имущество – один из основных исторически сложившихся налогов во всех развитых странах мира.Эффективное налоговое воздействие на экономическую деятельностьналогоплательщиков должно инициировать процессы и создавать условиярационального использования земли и находящихся на ней зданий, строений, сооружений.

В настоящее время активно прорабатывается вопрос введения налога на недвижимость взамен действующих налогов на землю и имущество.Оценка объектов недвижимости по рыночной стоимости является одним из существенных аспектов налоговой реформы. Для ее определения необходимо разработать порядок, нормы и правила проведения оценки недвижимости в целях налогообложения.

Совершенствование системы налогообложения недвижимости и развитие государственной кадастровой оценки объектов недвижимости приобретают особую актуальность и определяют выбор темы и направления монографии.

Несмотря на то, что вопросы налогообложения и государственной кадастровой оценки недвижимости являются предметом активного обсуждения на международных конференциях и в периодической печати, многие аспекты этой проблемы остаются недостаточно проработанными и изученными, а именно: проблемы правового определения и формирования объекта налогообложения и объекта оценки; отсутствие законодательного определения понятий «государственная кадастровая оценка» и «система государственной кадастровой оценки»; неоднозначность классификации

объектов недвижимости в целях налогообложения; отсутствие методики анализа социально-экономических последствий применения кадастровой стоимости в качестве налогооблагаемой базы недвижимости; проблемы методического и информационного обеспечения системы налогообложения недвижимости и т.д.[1].

Цель исследования заключается в структуризации научной информации по проблематике, связанной с государственной кадастровой оценкой недвижимости в условиях развития рынка [2].

В качестве объекта исследования была выбрана недвижимость, а точнее жилая недвижимость в городе Алматы. Основой объекта недвижимости является земля. В качестве предмета исследования, была выбрана процедура оценки, а именно государственная кадастровая оценка. Сегодня необходимы работы, которые продолжают исследования в области совершенствования государственной кадастровой оценки недвижимости в целях развития рынка недвижимости[3].

Государственная кадастровая оценка недвижимости в Алматы — это процесс определения рыночной стоимости недвижимости в городе Алматы с помощью официальной государственной оценочной комиссии. Государственная кадастровая оценка недвижимости в Алматы соответствует требованиям, предъявляемым к Республике Казахстан и подчиняется Комитету по геодезии, картографии и кадастру при Министерстве инвестиций и развития Республики Казахстан. Оценка охватывает все виды объектов недвижимости, включая земельные участки, здания, сооружения и другие объекты. Цель оценки стоимости - определение стоимости объекта, которая может быть использована при приобретении недвижимости, налогообложении, а также при государственных и государственных операциях.

Для проведения оценок используются специальные методы и подходы, разработанные в соответствии с требованиями законодательства. Оценка основана на анализе рыночной конъюнктуры, характеристик объекта и других факторов, влияющих на его стоимость.

Важно отметить, что государственные кадастровые результаты оценки недвижимости в Алматы могут быть оспорены в судебном порядке, если они вызывают подозрение или не учитывают реальной стоимости объекта. Таким образом, государственная кадастровая оценка недвижимости в Алматы является чрезвычайно важной для обеспечения безопасности и справедливости в сделках с недвижимостью, а также для защиты интересов граждан и государства.

В теоретическом плане в статье показаны развитие теоретико-методических представлений о кадастровой оценке недвижимости и ее актуальности в условиях развития рынка. Тема государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) связана с налоговыми, экономическими вопросами, поскольку кадастровая стоимость является базой для налогообложения. Увеличение кадастровой стоимости приводит к увеличению налоговой нагрузки на граждан, бизнес. Последний становится

неконкурентоспособным. Это негативно влияет на экономику, ведет к социальной напряженности. В данном исследовании рассматривается влияние ГКО на развитие рынка и города Алматы. Одной из важных задач работы было исследование особенностей проведения ГКО в зарубежных странах в целях изыскания возможностей совершенствования ГКО в Республике Казахстан. В каждой стране существуют особенности и свои сроки проведения кадастровой оценки, представленные в табл. 1.

Таблица 1 - Особенности проведения кадастровой оценки в различных странах

Частота проведения оценки	Страна	Объекты оценки
Раз в 4 года	Нидерланды Дания	Единый объект недвижимости
Раз в 5 лет	Латвия	Земельный участок. Объект капитального строительства
Раз в 4 года	Нидерланды Дания	Единый объект недвижимости
Раз в 5 лет	Латвия	Земельный участок. Объект капитального строительства
Раз в 5–6 лет	Швеция	Единый объект недвижимости
Раз в 8 лет	Австралия	
Раз в 8–12 лет	Германия	Земельный участок. Объект капитального строительства

Целями использования результатов ГКО недвижимости являются:

- создание автоматизированной информационной системы кадастра недвижимости;
- формирование налогооблагаемой базы недвижимости;
- определение стартовых цен продажи прав собственности или долгосрочной аренды на конкурсах и аукционах, определение наиболее оптимальных направлений застройки города.

В практическом плане в статье описаны проблемы и их причины в области кадастровой оценки, проанализирован зарубежный опыт и приведены доводы в пользу его заимствования, описаны направления модернизации системы государственной кадастровой оценки, что придает практическую значимость материалам статьи. Предлагаемые результаты могут использоваться при

совершенствовании процедуры государственной кадастровой оценки недвижимости, разработке мероприятий по повышению эффективности использования земельных ресурсов территорий.

Государственная кадастровая оценка (ГКО) в Алматы приведена в соответствии с Законом Республики Казахстан «О государственной кадастровой оценке» от 27 февраля 2017 года. Этот закон устанавливает правовые, организационные и методические основания государственной кадастровой оценки в Казахстане, а также принимает порядок проведения ГКО, включая состав и порядок работы оценочной комиссии, требования к оценочной документации, оценку прохождения и т.д.[4].

Согласно этому закону, проведение государственной кадастровой оценки обязательно для всех объектов недвижимости на территории Республики Казахстан, в том числе в городе Алматы. Результаты ГКО используются для базы, включающей в себя различные цели, установленные налоги на имущество, определение цены при продаже, приобретении или коллекции недвижимости, а также для других действующих процедур, применимых к недвижимости.

Государственная кадастровая оценка недвижимости в Алматы — это процесс определения стоимости недвижимости в городе Алматы с помощью официальной государственной оценочной комиссии. Государственная кадастровая оценка требует оценки налогов и взимания налогов на имущество, а также определения цен при продаже, приобретении или коллекции недвижимости. В процессе оценки учитываются различные факторы, такие как местоположение объекта, состояние и характеристики недвижимости, рыночная ситуация и др. Оценочная комиссия по исследованию объектов, собирает информацию и проводит анализ данных, чтобы определить рыночную стоимость недвижимости. Государственная кадастровая оценка состояния проводится обычно раз в 5 лет, но может быть проведена и в другое время по решению государственных органов. Результаты оценки являются обязательными для использования при налогообложении и других процедурах, доступных с недвижимостью.

На основе проведенного анализа будут выделены составляющие ГКО, влияющие на эффективность развития рынка недвижимости и региона. В частности, предлагаем выделить:

- организационно-управленческие составляющие: налоговую (поскольку кадастровая стоимость является базой для налогообложения), экономическую (так как кадастровая стоимость – основа для определения арендных ставок, дохода, пополнения бюджета и стоимости при изъятии земель)
- институциональные: нормативно-правовую (совершенствование законодательной базы ГКО), образовательную (подготовка экспертов в области ГКО), инфраструктурную (совершенствование инфраструктуры пространственных данных ЕГРН)

В данной работе предлагают современной системе ГКО нужны не только изменения, но и модернизация. Связано это с тем, что ГКО имеет

важный экономический смысл как для отдельного собственника, так и для страны в целом, а значит, должна приспособливаться под условия современного рынка. Рекомендации по управлению совершенствованием ГКО недвижимости представлена в табл.2.

Таблица 2.Рекомендации по модернизации совершенствованием ГКО

№ п /п	Предложение	Возможный эффект
1	Постоянный мониторинг рынка недвижимости	Актуализация баз данных. Оперативность проведения массовой оценки при ценовых колебаниях
2	Проведение оценки единого объекта недвижимости	Повышение достоверности результатов оценки. Экономия бюджетных средств
3	Подготовка экспертов-специалистов	Повышение достоверности результатов ГКО
4	Информирование собственников о результатах оценки	Сокращение судебных исков по оспариванию результатов ГКО

Совершенствование процедуры государственной кадастровой оценки недвижимости должно осуществляться по следующим элементам:

- 1) совершенствование нормативно-правовой базы;
- 2) совершенствование инфраструктуры пространственных данных ЕГРН;
- 3) перенос информационных ресурсов из ранее созданных кадастров и реестров в базы данных ЕГРН;
- 4) оценка объектов недвижимости в целях налогообложения;
- 5) создание инфраструктуры государственного кадастрового учета;
- 6) обучение кадров территориальных органов, в том числе повышение квалификации, переподготовка специалистов в сфере государственного кадастрового учета и оценки;
- 7) совершенствование процедуры оспаривания кадастровой стоимости[5].

Тем не менее, государственная кадастровая оценка также имеет свои ограничения. Она может не учитывать все факторы, которые могут влиять на рыночную стоимость недвижимости, и может быть неактуальной в условиях быстро меняющегося рынка. Кроме того, она может быть менее гибкой, чем рыночная оценка, поскольку она основывается на установленных государством методиках, которые могут быть устаревшими или не соответствовать конкретным особенностям объекта оценки.

Таким образом, государственная кадастровая оценка недвижимости в условиях рынка может иметь как преимущества, так и недостатки, и ее роль

зависит от конкретных обстоятельств. В некоторых случаях она может быть необходима для установления правильной налоговой базы или для заключения сделок с недвижимостью. В других случаях может быть полезнее проводить рыночную оценку, чтобы учитывать быстро меняющиеся рыночные условия и учитывать особенности конкретного объекта недвижимости. В любом случае, для получения наиболее точной и полной информации об объекте недвижимости, необходимо проводить комплексную оценку, которая будет учитывать как государственную кадастровую оценку, так и рыночные условия, и особенности объекта. Это поможет минимизировать риски и конфликты при сделках с недвижимостью, а также установить более точную налоговую базу для объектов недвижимости

Государственная кадастровая оценка для экономики является важной для государства и граждан в условиях рынка. Она позволяет регулировать отношения между владельцами недвижимости и имущества, а также определять налоговые ставки на недвижимость.

Список литературы

1 Безруков В. Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости [Текст]: монография / В. Б. Безруков, М. Н. Дмитриев, А. В. Пылаева ; Нижегород. гос. архитектур.- строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2011. – 155 с.

2 Автоматизированная информационная система государственного земельного кадастра Республики Казахстан [Электронный ресурс]. -URL: <https://aisgzk.kz/aisgzk/ru/content/2-2/> (дата обращения: 24.02.2023)

3 Статья про Алматы «Земля в Алматы дорожает с севера на юг» [Электронный ресурс]. URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30170479&pos=23;-25#pos=23;-25

4 Закон Республики Казахстан «О государственной кадастровой оценке» от 27 февраля 2017 года.[Электронный ресурс]. - URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z170000008>(дата обращения: 24.02.2023)

5 G. Kurmanova. Regulation of land attitudes in Kazakhstan [Text]/ 7th IGRSM International Remote Sensing & GIS Conference and Exhibition // IOP Publishing // IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science, – Malaysia, Kuala Lumpur. -2014. (Tomson Reuters) <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/20/1/012028>

Научный руководитель: Репников И.В. магистр наук, ст. преподаватель кафедры «Кадастр»