

РОЛЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ В ЭКОНОМИКЕ

А.В. Милушкин, В.В. Карцева

© Милушкин А.В., Карцева В.В., 2025

***Аннотация.** В статье указана специфика земельных ресурсов. Рассмотрены актуальные вопросы, связанные с влиянием государственной кадастровой оценки на экономику. Перечислены особенности данной оценки.*

***Ключевые слова:** государственная кадастровая оценка, влияние, экономика, кадастровая стоимость, земля, земельные ресурсы.*

Проведенная в Российской Федерации в 90-х гг. XX в. земельная реформа оказала значительное воздействие на формирование страны. Появился институт частной собственности на земельные ресурсы, монополистом на которые ранее являлось государство [1]. Начался процесс формирования рыночных механизмов, связанных с оборотом земельных ресурсов, так как возникло право дарить, продавать, наследовать, покупать, обменивать землю. Кроме того, появилась возможность брать финансовый заем благодаря предоставлению в залог кредитной организации земельного участка. В свою очередь, государство стало получать дополнительный доход от продажи указанных участков, предоставления их в аренду, поступления налоговых платежей с собственников земельных участков. Данные обстоятельства привели к тому, что потребовалась разработка механизмов оценки стоимости земли как предмета рыночных отношений. В то же время нельзя забывать о том, что земля является для людей местом проживания, средством производства продуктов питания, базисом для любой предпринимательской деятельности. Это невосполнимый ресурс.

Необходимость учета многочисленных ценообразующих факторов значительно усложняет оценку земельных участков, влияет на налогообложение. Экономика страны, в частности рациональное использование земли, непосредственно обусловливается итогами проведения кадастровой оценки.

Проблемы кадастровой оценки объектов недвижимого имущества находятся в центре внимания Правительства Российской Федерации. Результаты проведения оценочных работ важны как для государственной системы, так и для общества в целом.

Государственная кадастровая оценка – это целый комплекс мероприятий, посвященных массовому (сплошному) рассмотрению

объектов. К такому комплексу относятся различные нормативно-правовые, административные действия и решения, целью которых являются сбор и последующая обработка полученных данных. На проведение кадастровой оценки тратят значительные государственные ресурсы [2].

В 2015 г. вступили в силу изменения Налогового кодекса РФ, согласно которым кадастровую стоимость объектов недвижимости принято использовать для расчета налогооблагаемой базы. Был определен переходный период, в течение которого по мере готовности субъектов РФ должен был быть осуществлен перерасчет сумм налоговых платежей в соответствии с установленными значениями результатов определения указанной стоимости [3].

Действующим законодательством предусмотрен ряд основных принципов проведения вышеназванной оценки. Данные принципы нужно соблюдать при проведении оценочных работ.

К особенностям государственной кадастровой оценки можно отнести то, что дата проведения оценки едина для всех оцениваемых объектов; результаты оценки неизменны на протяжении нескольких лет; она является стандартной и однородной; оценочные работы начинаются с анализа и исследования рынка; применяются доходный, сравнительный и затратный подходы [4].

В ходе анализа результатов проведенных в последнее время оценочных работ была выявлена тенденция к увеличению кадастровой стоимости объектов недвижимости. В отдельных случаях она превышала рыночную, при этом порой весьма значительно. Однако из-за того, что государственная кадастровая оценка носит массовый характер, не учитываются индивидуальные характеристики того или иного объекта [5].

Сумма рассчитанных на основе завышенной стоимости земельного участка налогов, установленная по итогам оценки, ведет к увеличению расходов предприятия, а значит, из оборота изымаются денежные средства, которые могли быть использованы для модернизации производства или обеспечения технологических процессов либо удовлетворения различных (в том числе новых) нужд производства. Однако в то же время государство от повышенного налога получает больший доход. Но данное увеличение, скорее всего, будет иметь временный характер, так как предприятие/компания, не имеющее(-ая) возможности развиваться, рано или поздно становится неконкурентоспособным(-ой) и прекращает свою деятельность, а государство теряет надежного налогоплательщика.

В свете вопроса кадастровой стоимости в более широкой перспективе можно отметить, что кадастровая стоимость и рассчитанный на ее основе налог на землю могут в значительной степени влиять на инвестиционную привлекательность проектов регионального масштаба. В данном случае субъекты РФ являются по отношению друг к другу конкурентами в плане привлечения инвестиций в регион, установления

более привлекательной кадастровой стоимости для тех или иных целей. Используемые в крупных инвестиционных проектах земельные участки, как правило, довольно большие по площади, в силу чего даже незначительное снижение кадастровой стоимости может принести значительное уменьшение налогового бремени для компании инвестора и сыграть решающую роль при выборе места инвестиций.

Система экономического управления земельными ресурсами определяется комплексом мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики, и необходимостью обеспечения прав землевладельцев и землепользователей, установления адекватных платежей за землю, экономического стимулирования эффективного и рационального землепользования, введения экономических санкций за нерациональное использование и ухудшение экологического состояния земельных участков, защиты земельных угодий от порчи и ухудшения их экологического состояния.

Система экономических регуляторов управления земельными ресурсами включает в себя налог; арендную плату за землю; рыночную цену земли; залоговую цену земли; платежи, предусмотренные при изъятии земель; выплаты, осуществляемые при консервации земель; компенсации за улучшение качества земли; штрафные платежи за причиненный экологический ущерб; налоги при гражданском земельном обороте; плату за право аренды и т. д. Для расчета всех этих показателей ключевое значение имеет стоимость земельных участков. При решении вопросов государственной кадастровой оценки следует также учитывать и другие обстоятельства.

Кадастровая стоимость является нормативной, имеющей интервальное значение, так как определяется методами массовой оценки. Ее оспаривание путем установления кадастровой стоимости в размере рыночной приводит к искажению общей налогооблагаемой базы. По нашему мнению, регулирование размера налога лучше всего производить через дифференциацию ставки налога в зависимости от уровня экономического развития региона, отражающегося в размере доходов населения. При этом для одного и того же вида разрешенного использования в одном и том же регионе ставка налога не должна отличаться. Установление в отдельных случаях рыночной стоимости вместо кадастровой не отвечает принципу справедливости и наносит ущерб государству.

Подводя итог, можно сказать, что в современной экономике механизм экономического регулирования управления земельными ресурсами, реализуемый через соблюдение экономических интересов государства, землевладельцев и землепользователей, невозможен без проведения государственной кадастровой оценки.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 18.02.2025).

2. О государственной кадастровой оценке: Федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 18.02.2025).

3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 24.06.2023 № 269-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_450392/ (дата обращения: 19.02.2025).

4. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: Постановление Пленума Верховного Суда Рос. Федерации от 30.06.2015 № 28. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181899/ (дата обращения: 19.02.2025).

5. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 19.02.2025).

THE ROLE OF THE STATE CADASTRAL VALUATION IN THE ECONOMY

A.V. Milushkin, V.V. Kartseva

Abstract. *The article specifies the specifics of land resources. The current issues related to the impact of the state cadastral valuation on the economy are considered. The features of this assessment are listed.*

Keywords: *state cadastral assessment, impact, economy, cadastral value, land, land resources.*

Об авторах:

МИЛУШКИН Александр Валентинович – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: 10alek10@rambler.ru

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

About the authors:

MILUSHKIN Alexandr Valentinovich – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: 10alek10@rambler.ru

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

УДК 624.15

ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ УСТРОЙСТВА СВАЙНЫХ ФУНДАМЕНТОВ

Ю.Н. Москвина, М.В. Егорьева

© Москвина Ю.Н., Егорьева М.В., 2025

Аннотация. В статье рассмотрены особенности различных способов производства работ по устройству свайных фундаментов. Проанализированы технологические факторы реализации вдавливания свай. Описано негативное влияние данных факторов на грунты основания и конструкции возведенных и строящихся зданий.

Ключевые слова: фундамент, сваи, вдавливание, деформация грунта, производство, работа, устройство, технология, строительство.

Из-за усложнения возводимых объектов, роста этажности зданий, строительства в сложных природно-климатических условиях все более актуальными становятся проектирование и устройство свайных фундаментов. Выбор способа устройства такого фундамента – один из ключевых факторов при возведении объектов, обеспечивающих долговечность и безопасную эксплуатацию зданий.

Рассматривая технологию устройства свайного фундамента в свете возможных рисков, нужно учитывать все технологические особенности, которые могут негативно повлиять на грунты основания и конструкции окружающей застройки, создать вибрационные нагрузки, ухудшить свойства окружающих земель и пр. [2].

В настоящее время достаточно часто приходится возводить здания на свайных фундаментах в условиях плотной городской застройки, что негативно сказывается на целостности и сохранности существующих строений, находящихся в непосредственной близости от объекта. В описанных условиях оптимальным способом устройства указанного фундамента будет вдавливание свай. В ряде случаев в плотных грунтах перед вдавливанием требуется произвести лидерное бурение скважин небольшого размера [1, 3].