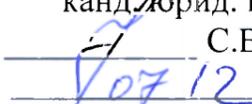


МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
Кафедра административно и финансового права

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ
В ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА ОБЪЕМ
ЗАИМСТВОВАНИЯ
Заведующий кафедрой
административного
и финансового права,
канд. юрид. наук, доцент
С.В. Горovenko
 2017 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
(НА ПРИМЕРЕ ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА)

40.04.01 Юриспруденция
Магистерская программа

«Правовая организация деятельности органов публичной власти»

Выполнил работу
студент 3 курса
заочной формы обучения



Клочко
Антон
Андреевич

Научный руководитель
Кандидат юридических наук,
доцент кафедры
административного и
финансового права



Костылев
Анатолий
Кронидович

Рецензент: заведующий
сектором имущества Казны и
Реестра управления
имущественных отношений
Администрации г. Салехарда



Кривоконь
Юлия
Леонидовна

г. Тюмень, 2017

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

- БТИ** - Бюро технической инвентаризации
- ГИС** - Географических информационных систем
- ГКН** - Государственного кадастра недвижимости
- ГКО** - Государственный комитет обороны
- ГУП** - государственного унитарного предприятия
- ЕГРП** - Единого государственного реестра прав
- ЗС** - Законодательное Собрание
- НСОД** - Национального Совета по оценочной деятельности
- НЭИ** - Наиболее эффективного использования
- МСО** - Международным стандартам оценки
- РСФСР** - Российская Социалистическая Федеративная Советская Республика
- РФ** – Российская Федерация
- РОО** - Российское общество оценщиков
- СССР** - Союз Советских Социалистических Республик
- США** - Соединённые Штаты Америки
- СРО** - Саморегулируемая организация
- СЗФО** - Северо-Западном федеральном округе
- СФО** - Сибирский федеральный округ
- ФЗ** - Федеральный закон
- ФКП** - Федеральная кадастровая палата
- ФСО** - Федеральная служба охраны
- ФИР** - Федеральные информационные ресурсы
- ЯНАО** - Ямало-Ненецкий автономный округ

Содержание

Список сокращений.....	3
Введение.....	4
Глава 1. Теоретико-правовые основы оценочной деятельности в России.....	7
1.1. Возникновение и развитие независимой оценки и законодательства об оценочной деятельности в России	7
1.2. Понятие и принципы оценочной деятельности	23
1.3. Общая характеристика правового статуса оценщика	35
Глава 2. Особенности административно-правового регулирования оценочной деятельности Ямало-Ненецкого автономного округа.....	48
2.1 Система управления оценочной деятельностью в Ямало-Ненецком автономном округе	48
2.2. Регулирование оценочной деятельности в Ямало-Ненецком автономном округе	62
Глава 3. Характеристика проблем административного регулирования оценочной деятельности и направления совершенствования.....	73
3.1. Основные проблемы правового регулирования оценочной деятельности в Ямало-Ненецком автономном округе.....	73
3.2. Меры совершенствования правового и практического механизма административного регулирования оценочной деятельности	80
Заключение	98
Список использованной литературы.....	102
Приложение 1	

Введение

Актуальность. Обращение к проблеме административно-правового регулирования оценочной деятельности явилось не случайным, так как в последнее время существует множество проблем, особенно касающихся правового статуса оценщиков, эффективности механизма оценки.

На сегодняшний день нуждаются в новом осмыслении не только вопросы: понятия оценочной деятельности, административно-правового регулирования, теоретические подходы к данному институту, но и аспекты правоприменительной практики, новеллы законодательства в области оценочной деятельности как в целом по России, так и отдельно с учетом особенностей специфики субъектов РФ.

С одной стороны стоит отметить, что государство как основной субъект правового регулирования вопросов с недвижимым имуществом, в лице различного рода поправок и изменений, в рамках работы законодательных органов власти, пытается оптимизировать существующие процессы в области оценочной деятельности, решить проблемы. Однако как показывает практика, существует еще ряд проблем правового регулирования оценочной деятельности, практических механизмов оценки и установления цены. Особенно актуальна данная тема в отношении конкретного региона, с учетом специфики и особенностей субъекта РФ.

Целью магистерской диссертации является выработка мер совершенствования административно-правового механизма оценочной деятельности на примере Ямало-Ненецкого автономного округа (далее ЯНАО).

Задачи работы:

- раскрыть аспекты возникновения и развития независимой оценки и законодательства об оценочной деятельности в России;
- определить понятие и принципы оценочной деятельности;

- дать общую характеристику правового статуса оценщика;
- исследовать систему управления оценочной деятельностью в ЯНАО;
- выявить особенности регулирования оценочной деятельности в ЯНАО;
- проанализировать основные проблемы правового регулирования оценочной деятельности в ЯНАО;
- предложить меры совершенствования правового и практического механизма административного регулирования оценочной деятельности.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в области оценочной деятельности конкретного субъекта РФ - ЯНАО.

Предметом исследования выступает административно-правовое регулирование оценочной деятельности в ЯНАО.

Методологическая и теоретическая основа. В качестве методологической основы исследования были использованы общенаучные методы научного познания (анализ, включая системный анализ, синтез, индукция, дедукция и др.), а также частно-научные методы научного познания (сравнительно-правовой, формально-юридический, юридико-телеологический (целевой), юридико-лингвистический и др.). Метод анализа использовался в сочетании с другими методами исследования по всему тексту данного исследования.

Теоретическую основу исследования составили научные труды, в области оценочной деятельности, в частности работы: В.С.Бабушкина, А.Ж.Искандеровой, И.В.Кушнарева, Е.А.Сысоевой¹, З.В.Лапшиной, Прахт² Д.Мищенко³, В.А.Петрушкина⁴ и других.

¹ Кушнарева И.В., Сысоева Е.А. Недвижимость как объект оценки // Научный альманах. 2015. № 12-1 (14). С. 222-225.

² Лапшина З.В., Прахт К.С. Развитие ипотечного кредитования в России // Экономика и социум. 2015. № 2-3 (15). С. 100-103.

³ Мищенко Д. Купля-продажа недвижимости: плюсы и минусы // Молодые ученые. 2015. № 6. С. 25-27.

Структура исследования. Данное исследование состоит из введения, трех разделов, шести параграфов, заключения и списка использованной литературы.

⁴ Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости - М., 2014.

Глава 1. Теоретико-правовые основы оценочной деятельности в России

1.1. Возникновение и развитие независимой оценки и законодательства об оценочной деятельности в России

Историю развития оценки недвижимости в России можно условно разделить на два периода: дореволюционный и современный. Следует отметить, что на начальном этапе оценка недвижимости проводилась исключительно для целей налогообложения. Если говорить о мировой истории, то «упоминания о первых в мире попытках такой оценки относятся к XVII веку (в Миланском герцогстве и в Тироле)»⁵.

Во Франции оценочная деятельность зародилась в 1790 г. Национальным собранием был издан закон о налогах на недвижимое имущество. Данный закон основывался на чистом доходе от земли и построек. Вся земля Франции была разделена на отдельные участки – парцеллы, а специальная комиссия в качестве оценки должна была точно измерить и зафиксировать размеры и местоположение участка⁶. Сущность оценки состояла в том, что определялся чистый доход участка с последующей проверкой полученного результата данными о величинах существующих арендных плат и продаж. Создание кадастра таким способом во Франции длился около 50 лет, пока не потерял свою актуальность. В связи с этим, в 1850 году был принят закон о пересмотре результатов оценки, полученных более 30 лет назад. Данная работа была завершена к 1854 году.

В России точкой отсчета оценочной деятельности является XIX в.

До XIX в. можно говорить о некоторых прототипах оценки недвижимости. Земля как объект оценки привлекала к себе особое внимание с конца XV века – в России проблема собственности на землю и земельные

⁵ Смирнова Ю.О., Гудкова В.С. История развития и практика оценки недвижимости в России и за рубежом // Аллея науки. 2016. № 4. С. 155.

⁶ Шевченко Л.И. Оценочные услуги: история и современность // В сборнике: Кодификация российского законодательства на современном этапе Сборник статей по итогам круглого стола. 2016. С. 129.

отношения всегда находились в центре социально-экономического и политического развития, а земельная оценочная деятельность была специальным направлением государственной политики. В тот период точный учет и оценка земельной собственности были необходимы при распределении владельцев поместий на службу по военному, гражданскому и придворному ведомствам. Одной из отличительных особенностей оценки земли в указанный период было то, что земли оценивались вместе с прикрепленным к ним зависимым крестьянством⁷. Первыми «оценщиками» можно считать писцов и подьячих, составлявших писцовые книги по результатам описания и оценки земель. Эти книги использовались для налогообложения.

С середины XVIII века в связи с возросшей необходимостью в упорядочении прав на землю оценка становится одним из основных механизмов такого упорядочения. Оценочная характеристика включала кроме элементов, определяемых в предыдущий период, форму земельной ренты. Елизаветинским манифестом от 28 февраля 1752 года было положено начало общегосударственным межевым оценочным работам.

В России первое упоминание об оценке недвижимости появились в 1861 году после отмены крепостного права при создании фискального кадастра.

Таким образом, предпосылки проведения кадастровых работ, составной частью которых являлась оценка недвижимости, возникли в России в 1861 году после отмены крепостного права в связи с необходимостью формирования земского бюджета⁸. Размер налогообложения так называемых «недвижимых имуществ» определялся их доходностью и ценностью. В 70-80-е годы XIX века постепенное

⁷ Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ООО «Международный дом оценки», 2014. С. 6.

⁸ Лиманская А.П. Основные этапы развития института оценки объектов недвижимости для целей налогообложения в России // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 7 (26). С. 61.

статистическое исследование недвижимого имущества в отдельных губерниях России (выполнялись работы по оценке земли и по оценке городской недвижимости) способствовало началу регламентации процессов оценки на государственном уровне.

В 1864 году выходит «Положение о земских учреждениях», которое меняет налогообложение граждан в сёлах в зависимости от доходности имущества. А с 1870 года по «Городскому положению» определяется налог на имущество граждан в городах. В этот период появляются первые инструкции для оценочных комиссий, которые выпускались городскими думами с 1871 года. В них было определено два способа получения информации для выполнения оценочных работ:

1. Рассылка владельцам недвижимости бланков-вопросников;
2. Разъездной способ сбора статистических данных⁹.

В 1893 году выходит закон об оценке недвижимого имущества подлежащего земским сборам¹⁰. После выхода этого закона начинают активно разрабатываться и издаваться инструкции и методы оценки недвижимости.

Недостатком оценочной системы, установленной законом 1893 года, было то, что оценочные комиссии в различных уездах действовали, в значительной степени, независимо друг от друга. Единой системы оценки не только в масштабах Российской империи, но даже и в масштабе отдельной губернии так и не сложилось. Кроме того, законом определялся источник финансирования работ по оценочной деятельности - средства земств. Поскольку средств у земств постоянно не хватало, а оценочная деятельность не входила в число высших приоритетов местных властей, развитие данного института замедлилось, что высветило недостатки принятого закона.

⁹ Незнамова А.А. История развития оценочных услуг в России // История государства и права. 2016. № 12. С. 55.

¹⁰ «Правила об оценке недвижимых имуществ для обложения земскими сборами» // [Электронный ресурс]: <http://jurisprudent.site/osnovyi-finansov/pravila-otsenki-nedvijimyh-imuschestv-41238.html>

В 1899 году был принят новый закон об оценке недвижимого имущества, содержащий два принципиальных положения: о передаче компетентности установления оценочных норм от уездных к губернским оценочным комиссиям, о государственном финансировании оценочной деятельности. Это дало ощутимый эффект по ускорению оценочных работ в следующие два года после принятия нового закона. В современной терминологии подобные работы относятся к категории массовой оценки недвижимости.

Конец XIX – начало XX века в России ознаменовались разработкой и апробацией различных методов и способов оценки недвижимости для целей налогообложения. Например, оценка городской недвижимости (в первую очередь, квартир) производилась на основе дохода от сдачи внаем или в аренду. Использование статистического подхода предполагало предварительное получение совокупности фактических данных о доходности жилых квартир и их параметрах. Работы по получению массивов таких данных выполнялись в России с учетом специфики каждого города, в котором проводилась оценка недвижимого имущества. В небольших городах собирались данные обо всех объектах, подлежащих оценке, в Москве проводились выборочные исследования. К примеру, при оценке стоимости жилых квартир в г. Москве в 1886 году статистическое отделение Московской городской управы исходило из того, что следует иметь данные по 5% от всех квартир г. Москвы¹¹. При этом по 2-3 участкам эти сведения должны были составлять не менее 10% от всех жилых помещений. Сбор фактического массива данных по 5% квартир проводился с таким расчетом, чтобы различные типы исследуемых квартир находились между собой в том же соотношении, в каком они находятся в целом городе. В результате получили совокупность из 3443 квартир, расположенных в 37 (из 49) полицейских участков города. Сбор данных выполнялся с использованием

¹¹ Лиманская А.П. Основные этапы развития института оценки объектов недвижимости для целей налогообложения в России // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 7 (26). С. 61.

определенной формы, включавшей данные о местонахождении, строительном материале дома, этажности квартиры, наличии кухни, проходной, коридора, ванной, комнаты для прислуги, количестве жилых комнат, числе окон и других признаках¹².

После 1917 года вектор развития оценки недвижимости остановился. Это связано с особенностями государственного регулирования земельных отношений. В результате провозглашения Декретом «О социализации земли» 1918 года всенародной собственности на землю, трудового характера землепользования, равного права на пользование землей и закрепления Положением «О социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию» 1919 года двух основных форм собственности на землю: государственной и коллективной, «земля фактически перестала являться объектом налогообложения»¹³. В то же время государство нуждалось в сведениях о земле, поэтому оценка объектов недвижимости производилась, но с использованием нормативных методов, основанных на определении их сметной и балансовой стоимости, типичных для экономики командно-административного типа и не связанных с рыночными условиями хозяйствования. Очевидно, что для развития оценки недвижимости в рыночных условиях их ценность весьма ограничена.

Активизация научных исследований в области оценочной деятельности относится к 1922 г., когда был принят первый Земельный кодекс РСФСР¹⁴. Однако процесс становления и развития земельных отношений был не простым, он сопровождался оживленными дискуссиями, острота которых то, возрастала, то затухала в зависимости от происходящих в стране политических, социальных и экономических перемен. В Конституции СССР 1936 г. было закреплено вечное бесплатное колхозное

¹² Лиманская А.П. Указ. Соч. С. 61.

¹³ Завидов Б.Д. Основные идеи и положения земельного кадастра России, его главные недочеты и противоречия (учебно-практический и аналитический комментарий) // СПС Консультант плюс 2017

¹⁴ Земельный кодекс РСФСР 1922 г. // СУ РСФСР 1922. № 68, ст. 901.

землепользование. Бесплатность землепользования по действующему в советское время законодательству следовало понимать лишь как бесплатное предоставление земли. При этом государство как собственник земли получало причитающиеся ему доходы от эксплуатации его имущества - земли лишь через государственную систему заготовок сельхозпродуктов.

Земельная реформа, проводимая в Российской Федерации с начала 90-х годов XX века, имеет своим главным следствием радикальное изменение отношений собственности на землю от исключительной государственной до признания права частной собственности на землю, что повлекло изменения в правовом регулировании земельных отношений.

Однако в целом, в советский период оценка недвижимости, в частности, как и любого другого имущества, находилось в состоянии застоя. Накопленный опыт в дореволюционный период был утерян, а необходимость самой оценки недвижимости практически исчезла.

Переход к современному этапу развития института оценки недвижимости ознаменовался принятием Закона РФ от 11.10.1991 года № 1738-1 «О плате за землю», который установил, что использование земли в Российской Федерации является платным, и назвал среди других форм платы за землю земельный налог¹⁵.

Данный Закон регулировал только платежи за застроенную и незастроенную землю, но сами здания и сооружения, помещения в них и объекты незавершенного строительства оплачивались собственниками отдельно (налог на имущество организаций и физических лиц соответственно). Для граждан как собственников такой базой налогообложения зданий и сооружений служила инвентаризационная стоимость (стоимость строительства с учетом устаревания по возрасту). Для юридических лиц — стоимость приобретения или строительства с возможностью ежегодной переоценки самими предприятиями с

¹⁵ Закона РФ от 11.10.1991 года № 1738-1 «О плате за землю» // Ведомости СНД и ВС РФ, 31.10.1991. № 44. ст. 1424.

привлечением независимых оценщиков на основе рыночной информации. Для организаций предельные ставки налога составляют 2,2%. В настоящее время налогом на имущество организаций (поступает в региональные бюджеты) и налогом на имущество граждан (поступает в бюджеты муниципалитетов) и земельным налогом облагается находящееся в собственности этих лиц имущество. При том примерно треть налогов на имущество организаций — это установленное производственное оборудование, а не здания и сооружения как объекты недвижимости.

Недостатки данного механизма подтвердил кризис конца 1990-х гг. государственных финансов и рынка недвижимости. Во-первых, сами установленные базовые ставки платежей за земли отражали потребности местных бюджетов на начальный период, а не рыночную информацию в силу отсутствия самого рынка и частной собственности на землю в СССР. Поэтому и сама дифференциация базовых ставок между российскими регионами (максимум 2 раза между московским регионом и удаленными северными и восточными областями) изначально не соответствовала их рыночной привлекательности. Проводившаяся федеральным законом ежегодная индексация только увеличивала очевидные диспропорции. Во-вторых, необходимость дифференциации средних величин муниципалитетов при отсутствии единой методики сделала ситуацию полностью неуправляемой с точки зрения экономической обоснованности. В итоге нарастал конфликт с налогоплательщиками, которые не имели никакой возможности оспорить даже очевидные несоответствия. В-третьих, в условиях отсутствия систематизации рыночных цен и единых сборников затрат на строительство зданий и сооружений государство оказалось неспособным контролировать реальное соответствие налоговой базы по зданиям и сооружениям с точки зрения рыночного ценообразования, что усугубилось резким возрастанием различий на рынке недвижимости между центральными и удаленными регионами.

В 1992 году Постановлением Правительства Российской Федерации «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации» признана необходимость координации ведения земельного кадастра, обеспечения поэтапного перехода на автоматизированный метод получения, обработки, хранения и предоставления его данных, а также указана необходимость проведения инвентаризации земель населенных пунктов.

Объективные процессы развития рыночной экономики начала 1990-х годов привели к возникновению различных форм собственности, и в обществе появилась потребность в проведении независимой оценки имущества, вовлекаемого в хозяйственный оборот. В это время уже были предприняты первые опыты по составлению отчетов об оценке, налаживались контакты с зарубежными коллегами, появилась возможность изучать опыт западных специалистов.

С распадом Советского Союза, появлением частной собственности и развитием рыночных отношений в начале 90-х годов XX в., появляется необходимость в независимой оценке недвижимого имущества. Отсюда начинает формироваться новое профессиональное направление – оценка собственности. В 1993 создается Общество Оценщиков, которое в 1995 году насчитывает уже 48 региональных отделений¹⁶.

Основной задачей новорожденной организации стало привлечение к своей деятельности новых участников, налаживание контактов с государственными структурами. Прежде всего, надо было заявить о себе. Первая статья о создании Общества появилась 17 марта 1993 г. в газете «Коммерсантъ». В рамках первого направления, в первую очередь в Москве, создается целая система нормативных документов, содержащих методики оценки недвижимости, принадлежащей городу и поступающей в гражданский оборот. Однако в этих документах определялась не рыночная, а инвентаризационная или нормативная стоимость недвижимости на

¹⁶ О Российском обществе оценщиков // [Электронный ресурс]: <http://srogo.ru/about/>

основании документов Бюро технической инвентаризации с применением различных коэффициентов и параметров. В большинстве случаев получаемые результаты не соответствовали реальной рыночной стоимости. Например, большинство сделок купли-продажи с квартирами оформлялось не по их реальным ценам, а по ценам, соответствующим их стоимости по справкам БТИ. Для старых, но крепких кирпичных домов в центре Москвы они составляли около 10-30% рыночной стоимости, а для новостроек в не престижных районах — около 70-80%¹⁷. Поэтому их использование позволяло снизить налоги и обязательные платежи, что было очень популярным.

В июне 1993 г. Российское общество оценщиков (РОО) выступило организатором международной конференции в Санкт-Петербурге, которая проводилась с участием Всемирного банка. Представители РОО были в числе основных докладчиков конференции, имевшей большой резонанс в обществе. В то время оценочная деятельность российских оценщиков была основана на опыте зарубежных стран, главным образом США. Для развития института оценки в первую очередь требовалось подготовить достаточное количество российских специалистов, адаптировать опыт зарубежных коллег для применения в нашей стране. В начале 1994 г. Российское общество оценщиков организовало первые практические курсы по подготовке оценщиков различных видов имущества. После проведения первых курсов количество членов РОО составляло уже более 200 человек¹⁸.

Общество получило широкое международное признание, став членом международных профессиональных организаций оценщиков и специалистов рынка недвижимости: Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI), Международного комитета по стандартам оценки (IVSC), Европейской группы ассоциаций оценщиков TEGOVOFA (TEGoVA). В июне 1994 г. была проведена первая в России международная конференция

¹⁷ Лиманская А.П. Указ.Соч. С. 63.

¹⁸ Табакова С.А. Российское общество оценщиков – первые в профессии, первые в России // Экономические стратегии. 2013. Т. 15. № 1 (109). С. 70.

«Проблемы оценки недвижимости и бизнеса в экономике переходного периода», в работе которой приняли участие около 300 специалистов из России, США, Германии, Франции, Великобритании, Швейцарии, Восточной Европы и стран СНГ. За 1994 г. количество членов РОО увеличилось в 6 раз и к началу 1995 г. составило уже 1200 человек¹⁹. Важное значение в русле нормативно-правового регулирования имело принятие Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»²⁰.

Однако в целом в период 1991-1994 гг. коммерческие организации и приватизированные предприятия не были готовы к сотрудничеству с независимыми оценщиками. Объективной причиной является неразвитость рыночных отношений и, в частности, рынка имущества в российской экономике того времени. Субъективными причинами невостребованности оценочных услуг со стороны предприятий являлся низкий профессиональный уровень управленческих кадров и их неготовность к работе в рыночных условиях.

25 августа 1999 года Правительством Российской Федерации принимается Постановление № 945 «О государственной кадастровой оценке земель»²¹, положившее начало проведению работ по государственной кадастровой оценке всех категорий земель на территории Российской Федерации. Во исполнение положений названного постановления Государственным комитетом Российской Федерации по земельной политике инициируется массовая (кадастровая) оценка земель сельскохозяйственного назначения, затем земель населенных пунктов, земель промышленности, земель водного и лесного фондов, земель особо охраняемых территорий и объектов.

¹⁹ Табакова С.А. Указ. Соч. С. 70.

²⁰ Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ 1998. № 31, ст. 3813.

²¹ Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» // СЗ РФ 1999. №35, ст. 4326.

Под массовой оценкой понимается систематизированный метод получения оценок рыночных стоимостных показателей большой группы однородных объектов недвижимости, расположенных на обширной географической территории, с использованием методов статистической обработки информации на основе сравнительного анализа большого количества аналогов с использованием минимального набора объективно измеряемых ценообразующих факторов, являющихся общими для всех аналогов.

В России до 2006 года в налогообложении применялась нормативная цена земли. С 2006 года налоговой базой служит кадастровая стоимость, способом определения которой, как было сказано выше, является массовая оценка недвижимости.

Рассмотрим эксперименты по введению налога на недвижимость на территории России - в Великом Новгороде и Твери, 1997-2004 гг.

В 1997 году в России начался эксперимент по введению нового налога на недвижимость. В качестве объекта налогообложения рассматривался единый объект недвижимости – земельный участок и улучшения (здания, строения, сооружения, расположенные на нем).

Основные характеристики налога были определены Федеральным законом № 110-ФЗ от 20 июля 1997 г. «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери».

В Нижнем Новгороде работы проводились по следующим направлениям²²:

- 1) разработка концепции введения налога на недвижимость и процедуры администрирования налога;
- 2) разработка методики оценки недвижимости;

²² Статистические методы массовой и индивидуальной оценки недвижимости и земельных участков. III Поволжская научно-практическая конференция оценщиков 11 марта 2010 года, Нижний Новгород // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 4. С. 104.

3) формирование реестра объектов недвижимости в целях налогообложения;

4) проведение анализа последствий введения налога на недвижимость.

В результате Новгородской городской думой была утверждена методика оценки стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения. В методике представлены модели оценки недвижимости для различных классов объектов (квартиры, индивидуальные жилые дома, объекты недвижимости коммерческого и промышленного назначения и относящиеся к ним земельные участки) в целях налогообложения, определен порядок расчета стоимости с использованием моделей и таблиц значений коэффициентов.

Создание реестра объектов недвижимости потребовало проведение их полной инвентаризации, чему предшествовало натурное обследование объектов, в процессе которого было проведено территориальное совмещение земельных участков и связанных с ними улучшений.

После введения в Великом Новгороде налога на недвижимость спрос на нее заметно вырос, что привело к увеличению ее стоимости и, следовательно, налоговой базы.

В результате проведения эксперимента была выявлена проблема определения объекта налогообложения, правовое формирование единого объекта недвижимости из земельной и имущественной составляющих. По этой причине не был введен единый налог для владельцев жилой (квартир) и нежилой (кафе, магазинов, парикмахерских и т.д.) недвижимости.

В Твери были проведены следующие работы:

– создание реестра объектов недвижимости, содержащего их описание, информацию о правовом статусе;

– разработка моделей оценки объектов недвижимости для различных типов объектов недвижимости, выявившие, что основными

факторами, влияющими на стоимость, являются местоположение (зона градостроительной ценности) и вид использования объекта недвижимости.

Опираясь на анализ последствий введения единого налога на недвижимость, было принято решение о нецелесообразности его введения по следующим причинам:

- отсутствие в реестре данных о сооружениях и моделях их оценки по отдельным секторам экономики (связь, энергетика);
- многократное увеличение налога для части квартир, находящихся в собственности граждан (без учета земельной составляющей) по сравнению с действующим налогом;
- переход к налогу на недвижимость вызывает резкое изменение структуры базы налогообложения, влекущее за собой существенное перераспределение поступлений в муниципальные, региональные и федеральные бюджеты. Учет последствий обозначенных изменений не представляется возможным;
- ведомственная разобщенность держателей актуальной информации для системы налогообложения недвижимости.

Неудавшийся эксперимент в Твери показал, что введению налога на недвижимость должна предшествовать серьезная подготовительная работа, приоритетными направлениями которой являются разработка нормативно-правовой базы; создание актуальной информационной основы, формируемой на базе единого государственного реестра земель, реестра объектов капитального строительства, градостроительного и иных кадастров; разработка методологии оценки.

В 2001 г. вводится лицензирование оценочной деятельности, которое обеспечивало регулирование юридических лиц. Несмотря на то что в период государственного лицензирования у оценщиков не было прямой необходимости поддерживать членство в профессиональной организации,

РОО на этом этапе не только сохранило свою членскую базу, но и привлекало в свои ряды новых специалистов.

В начале 90-х годов XX в. в Россию стали вторгаться различные оценочные школы. Хорошо финансируемые за счет международных финансовых институтов, грандов, выделяемых государственными и частными организациями, программы профессиональной подготовки и обучения оценке широко распространились по России. Активно велась работа с законодателями, предлагались проекты нормативных актов, разработанных либо зарубежными специалистами, либо с их непосредственным участием. Вполне очевидно, что это обусловлено пониманием западными специалистами перспективности эффективного удовлетворения своих интересов на российском рынке при внедрении навязываемых ими моделей и технологий в данную область национальной экономики, которая за предшествующие десятилетия имела очень заметные отставания от запада. Тогда стало логичным активно рекомендовать и культивировать собственные, привычные и понятные «своим» оценщикам подходы, методы и практику. Именно желанием сделать удобными условия работы своих специалистов в других странах и объясняется внедрение зарубежных подходов к оценке в России.

Впоследствии появляется профессия оценщик, принятие Закона об оценочной деятельности, принятие стандартов оценки, лицензирование оценочной деятельности, усиливаются требования к образованию оценщиков, страхование оценочной деятельности, саморегулирование оценочной деятельности. Государство также не остаётся в стороне и активно привлекает оценщиков через механизм аккредитации для решения важных задач.

Создаются реестры недвижимого имущества находящегося как в России, так и за рубежом и его оценка рыночной стоимости. Оценка всё более проникает в повседневную жизнь. Появляется оценка для целей судопроизводства, страхования, оценка ущерба, кредитования под залог,

слияние и разделение имущества, внесение в уставной капитал, вступление в наследство, выкуп государственной собственности, переоценка основных фондов и прочее. С развитием оценки разрабатываются и предлагаются новые методики оценки недвижимости, основанные на статистической обработке информации, использованием математических моделей.

Федеральным законом от 29 ноября 2004 года «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) РФ» налоговой базой признается кадастровая стоимость земли²³. Впервые в РФ налоги за землю были рассчитаны на основании кадастровой стоимости в 2006 году, через 7 лет после начала проведения работ по кадастровой оценке земель.

9 июля 2007 г. Российское общество оценщиков было внесено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций. С переходом на саморегулирование РОО приобрело ряд новых функций в соответствии с требованиями саморегулирования. Во-первых, обязательным стал контроль за деятельностью членов, включая плановые проверки, принятие дисциплинарных мер по мотивированным жалобам потребителей оценочных услуг, экспертизу отчетов на основании требований действующего законодательства. Усилия РОО в 2007–2009 гг. были направлены прежде всего на выполнение основных требований по саморегулированию профессии. Перед Обществом встали новые задачи, связанные с массовой экспертизой отчетов.

Саморегулирование не только значительно расширяет возможности СРО по контролю качества предоставляемых услуг и защите интересов оценщиков, но и предъявляет ко всем участникам рынка оценки высокие требования и ставит перед нашей организацией новые задачи. Весомым вкладом в становление и развитие оценочной деятельности в России является

²³ СЗ РФ 2004. № 49, ст. 4840.

постоянное и продуктивное участие членов нашей организации в законотворческой и нормативной деятельности. Основные инициативы по разработке стандартов оценки всегда исходили от Российского общества оценщиков.

Российское общество оценщиков сегодня представляет собой самое крупное национальное объединение оценщиков, ориентированное на решение профессиональных задач, обладающее социальной целостностью, системно и организационно структурированное. В рядах РОО состоит более 7000 специалистов, имеющих профессиональное образование в области оценки. Российское общество оценщиков имеет 79 республиканских, краевых и областных региональных отделений по всей территории России²⁴.

С 2015 г. 28 регионов (примерно каждый третий), включая Москву, перешли на новые условия налогообложения собственности граждан в зависимости от кадастровой стоимости принадлежащих им зданий, сооружений и помещений (прежде всего квартир в многоквартирных домах).

Важность массовой (кадастровой) оценки определяется тем, что в настоящее время кадастровая стоимость фактически единственный информационный ресурс для принятия всех решений на уровне как отдельных муниципалитетов, так и всего государства.

Заказчиками кадастровой оценки, которая с 2014 г. обязана проводиться не чаще чем раз в 3 года (в городах федерального назначения — раз в 2 года) и не реже чем раз в 5 лет, являются правительства регионов. Они могут передать такие полномочия соответствующим муниципалитетам на территориях. Непосредственные исполнители работ по определению кадастровой стоимости в рамках ГКО на сегодняшний день — это независимые оценочные компании, выигравшие публичные тендеры на выполнение таких заказов. Закон налагает на такие оценочные компании определенные повышенные требования к числу сотрудников и страхованию ответственности, также они обязаны в течение 5 лет гарантировать

²⁴ О Российском обществе оценщиков // [Электронный ресурс]: <http://sroroo.ru/about/>

исправление всех ошибок. Однако практика показала, что доступ на этот рынок услуг путем значительного демпинга на свои услуги получили компании, во многом не обладающие необходимыми качествами, а контроль за их работой со стороны саморегулируемых организаций оценщиков (СРО) реально отсутствует.

Таким образом, анализ исторических особенностей оценки недвижимости показывает, что институт оценки формировался под влиянием общемировых тенденций. Формирование института оценки недвижимости относится к XIX в., когда впервые был принят закон о данной деятельности. Однако вскоре законодательство показало свое несовершенство, в связи с чем, стали разрабатываться новые нормы. Советский период обозначен как период «застоя» в развитии оценочной деятельности, что обуславливалось статусом недвижимости. В 90-е гг. XX в. с переходом к рыночным основам регулирования, введением частной собственности институт оценки недвижимости начинает возрождаться. Появляется общество оценщиков. Оценивая правовое регулирование института оценки недвижимости, стоит отметить, что оценочная деятельность объективно относится как к частному, так и к публичному праву.

1.2. Понятие и принципы оценочной деятельности

Недвижимость как основное средство производства была и остается объектом присвоения и использования, владения и распоряжения, купли и продажи. Процедура оценки предшествует принятию любого управленческого решения, связанного с реализацией права собственности на недвижимость. Деятельность по оценке объектов недвижимости определяется как оценочная деятельность. Оценочная деятельность в РФ

осуществляется в соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с соответствующими редакциями). Согласно ст. 3 данного закона «под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости»²⁵.

Оценка объектов недвижимости - это определение денежного эквивалента их стоимости²⁶.

Главными экономическими рычагами механизма регулирования рынка недвижимости, земельных отношений считаются налог на недвижимость - земельный налог, плата за землю и цена земли²⁷. С переходом России к рыночным отношениям, совершенствованием платности землепользования и налогообложения земель, развитием рынка аренды и др. возникла объективная необходимость стоимостной оценки объектов недвижимости²⁸.

Массовая оценка применяется для определения налогооблагаемой базы во всех экономически развитых странах. Ее применение позволяет государству оценить значительное количество объектов недвижимости с минимальными затратами времени и средств. Массовая оценка должна проводиться в интересах государства и общества: государство получает налоги от недвижимости, а налогоплательщики должны быть уверены в их обоснованности.

²⁵ Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ 1998. № 31, ст. 3813.

²⁶ Асаул А.Н., Старинский В.Н., Асаул М.А., Грахова Е.В. Оценка объектов недвижимости. – М., 2016. С. 11

²⁷ Носов С.И., Антонов В.П., Лойко П.Ф., Воронков П.Т. Оценка природных ресурсов (учебное пособие). - М.: Институт оценки природных ресурсов, 2012. С. 17.

²⁸ Статистические методы массовой и индивидуальной оценки недвижимости и земельных участков. III Поволжская научно-практическая конференция оценщиков 11 марта 2010 года, Нижний Новгород // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 4. С. 104.

В Международных стандартах оценки под массовой оценкой понимается практика оценивания множества объектов на определенную дату путем систематического и единообразного применения методов оценки, которые предусматривают статистическое исследование и анализ результатов. Проведение массовой оценки базируется на единообразном применении методов и процедур оценки с целью получения среднестатистической стоимости объектов недвижимости, которая в наибольшей степени отвечала бы условиям определения рыночной стоимости²⁹.

Для массовой оценки, в отличие от индивидуальной, характерны большая стандартизация процедур и возрастание роли статистических методов обработки данных. Это связано с использованием лишь наиболее значимых ценообразующих факторов и с необходимостью определения объективных закономерностей изменения стоимостного эквивалента, что реализуемо лишь в рамках статистического анализа.

Синонимом массовой оценки недвижимости для целей налогообложения является кадастровая оценка. Кадастровую стоимость можно определить как рыночную стоимость объекта оценки, установленную на определенную дату методом массовой или индивидуальной оценки³⁰.

В настоящее время в России осуществляется переход от использования инвентаризационной стоимости (которая существенно ниже сложившегося уровня рыночных цен) как базы для налогообложения к кадастровой стоимости³¹.

В подобной ситуации развитие методологических основ проведения оценки и получение достоверной стоимости недвижимости является

²⁹ Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» / URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/568.html>

³⁰ Земельный кодекс Российской Федерации // СЗ РФ 2001. - № 44, ст. 4147

³¹ Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости. Учебное пособие для вузов. - Новгород: ННГАСУ, 2014. – С. 39.

актуальной проблемой. Ее значимость возрастает в связи с использованием данных массовой оценки в качестве базы для исчисления налога за недвижимость.

Массовая оценка недвижимости в целом (и земли, в частности) проводится в интересах общества и государства: налогоплательщики должны быть уверены в обоснованности (справедливости) цены, а государство должно получать объем налоговых поступлений, адекватный реальной стоимости объектов оценки.

Таким образом, оценка недвижимости должна осуществляться в рамках формируемой и контролируемой государством системы, в разработке и создании которой необходимо участие оценщиков, экспертов из смежных областей знаний. Учитывая специфику формирования рынка недвижимости (в частности, рынка земли) в России, вопросы ее оценки являются относительно новыми, и в связи с этим актуален вопрос, касающийся разработки подходов, адекватных состоянию рыночных отношений и учитывающих объем доступной информации³². Потребность в обосновании и апробации теоретико-методической базы массовой оценки стоимости всех объектов недвижимости³³.

Для массовой оценки применяют три подхода: затратный, сравнительный и доходный. Сравнение подходов представлено в табл. 1.1.

³² Носов С.И., Антонов В.П., Лойко П.Ф., Воронков П.Т. Оценка природных ресурсов (учебное пособие). - М.: Институт оценки природных ресурсов, 2012. С. 232.

³³ Грибовский С.В., Лейфер Л.А., Нейман Е.И. О концепции оценки недвижимости для целей налогообложения: состояние и перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 5. С. 8.

Таблица 1.1.

Сравнительный анализ подходов к оценке недвижимости³⁴

Подход	Преимущества	Недостатки
Затратный	<p>1. Получение надежных результатов при оценке новых объектов.</p> <p>2. Применение целесообразно в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка; - технико-экономический анализ нового строительства и улучшений; - оценка общественно-государственных и специальных объектов; - оценка объектов на малоактивных рынках; - оценка для целей страхования и налогообложения. 	<p>1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.</p> <p>2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.</p> <p>3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.</p> <p>4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.</p> <p>5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.</p> <p>6. Отдельная оценка земельного участка от строений.</p> <p>7. Проблематичность оценки земельных участков</p>

³⁴ Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. - М.: Финансы и статистика, 2008. С. 87.

		в России.
Сравнительный	<ol style="list-style-type: none"> 1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей. 2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция. 3. Статистически обоснован. 4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов. 5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Различия продаж. 2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж. 3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки. 4. Зависимость от активности рынка. 5. Зависимость от стабильности рынка. 6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.
Доходный	<ol style="list-style-type: none"> 1. Учитывает будущие изменения доходов, расходов. 2. Учитывает уровень риска. 3. Учитывает интересы инвестора. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сложность прогнозирования будущих результатов и затрат. 2. Возможно несколько норм доходности, что затрудняет принятие решения. 3. Не учитывает конъюнктуру рынка. 4. Трудоемкость расчетов.

Отметим, что большинство методов массовой оценки недвижимости основано на применении сравнительного подхода, при котором в качестве исходной информации используются цены продаж, спроса или предложения по объектам, аналогичным оцениваемым. Однако в России еще не накоплена достаточная достоверная информационная база об операциях с землей, на основе которой могли бы быть использованы

некоторые зарубежные методики, в частности методы аналогии³⁵. Учитывая объективные сложности информационного обеспечения процедур массовой оценки в рамках сравнительного подхода, местные органы власти уже приступают к формированию соответствующих баз данных. В частности, Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области готовится заключить договор с ГУП «ГУИОН», в рамках которого компании-члены Ассоциации обязуются ежемесячно предоставлять данные по совершённым сделкам³⁶.

По мнению С.А.Бедриной, Р.Р. Сахратуллиной «оценка стоимости любого объекта недвижимости - упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости соответствующего вида с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного сегмента рынка»³⁷. Особенностью процесса оценки стоимости объекта недвижимости, является его рыночный характер. В процессе оценки необходим учет совокупности рыночных факторов, экономических особенностей оцениваемого объекта, а также макроэкономического и микроэкономического окружения. Рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие либо чрезвычайные обстоятельства.

Стоимость - мера того, сколько покупатель (инвестор) будет готов заплатить за оцениваемую собственность. Затраты - величина издержек,

³⁵ Стандарт по массовой оценке стоимости недвижимого имущества. Standard on mass appraisal of real property. Международное общество налоговых оценщиков (МОНО) / URL: www.iaao.org

³⁶ Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.guion.spb.ru/press/press/more/index.php?id=21>

³⁷ Бедрина С.А., Сахратуллина Р.Р. Сравнительный подход к оценке недвижимости // В сборнике: Уральская горная школа - регионам сборник докладов международной научно-практической конференции. 2016. С. 310.

необходимых для того, чтобы создать объект собственности, сходный с оцениваемым. Эти затраты могут не отличаться от той суммы, которую будет готов заплатить возможный покупатель.

Рыночная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену данного объекта недвижимости на дату оценки, т. е. гипотетическую сумму денег, в пределах которой состоялось бы отчуждение объекта недвижимости на дату оценки в сделке на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине этой суммы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства³⁸.

В зависимости от ряда факторов, включая потребности покупателя, наличие равноценных объектов и активность других покупателей, эти затраты могут быть выше или ниже стоимости на определенную дату оценки.

Массовая кадастровая оценка проводилась в рамках подготовки к введению в 2014 году единого налога на недвижимость, призванного заменить два налога - на землю и на имущество физических лиц³⁹.

Минэкономразвития принято решение о переносе обязательного введения налога на недвижимость на всей территории РФ приблизительно на 2018 год. При этом регионы смогут по своему усмотрению внедрять на своей территории налог на недвижимость уже с 2014 года⁴⁰.

Согласно опубликованному заявлению Министерства экономического развития, работы по определению массовой оценки объектов капитального строительства во всех регионах страны

³⁸ Барсуков Д.П., Антонова В.Г. Учет и оценка недвижимости - Санкт-Петербург, 2015. С. 121.

³⁹ В России завершилась массовая кадастровая оценка объектов недвижимости / URL: <http://www.km.ru/nedvizhimost/2013/02/22/ministerstvo-ekonomicheskogo-razvitiya-rf/704622-v-rossii-zavershilas-massov>

⁴⁰ Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 21 февраля 2011 г. № 53 г. Москва

завершены. Повторная массовая оценка объектов недвижимости возможна в ряде регионов, но в целом по РФ проводиться не будет⁴¹.

Впервые массовая оценка в России была проведена в Санкт-Петербурге⁴².

По мнению ряда исследователей, принципы оценки объектов недвижимости - это свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия на стоимость объектов недвижимости различных рыночных и производственных факторов, а также личных представлений владельцев (пользователей)⁴³.

К принципам, основанным на представлениях пользователя, относятся принципы полезности, замещения и ожидания. Они позволяют определять стоимость объекта недвижимости исходя из его полезности для владельца путем сравнения с аналогичными объектами на рынке и оценки ожидаемой выгоды от владения объектом. В соответствии с принципом полезности объект недвижимости обладает стоимостью, только когда фактический или потенциальный владелец объекта испытывает потребность в его приобретении для реализации определенной экономической функции. Оценщики широко применяют принцип полезности, ориентируясь при определении стоимости объекта недвижимости на уровень потребности (большой, малый, средний) и полагая, что чем выше уровень удовлетворения потребностей собственника, тем полезнее объект оценки, а значит, выше его стоимость.

В соответствии с принципом ожидания стоимость объекта недвижимости во многом зависит от величины будущих доходов при его

⁴¹ Массовая оценка недвижимости в целом по РФ повторно проводиться не будет / Интерфакс / URL: <http://www.interfax.ru/realty/realtyinf.asp?id=307861&sec=1461>

⁴² Грибовский С.В., Табала Д.Н., Мурашов В.С., Громкова О.Н. Теория и практика массовой оценки недвижимости на примере города Санкт-Петербурга. Теоретические аспекты // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2005. № 7. С. 82.

⁴³ Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. Оценка собственности объектов недвижимости // Экономика и управление на предприятии отрасли (операции с недвижимым имуществом) / Под редакцией А.Н. Асаула . Санкт-Петербург, 2012. С. 23.

эксплуатации. Поэтому оценщик вначале рассчитывает величину потенциального дохода от эксплуатации объекта недвижимости, а затем путем дисконтирования полученной величины определяет его текущую стоимость, которую отождествляет со стоимостью приобретенного объекта недвижимости на момент оценки.

Принцип остаточной продуктивности (или производительности) гласит: в основе стоимости земли лежит ее остаточная продуктивность (производительность). Чтобы понять это положение, необходимо признать, что любой вид деятельности, как правило, требует наличие четырех составляющих производства: капитала, труда, управления и земли⁴⁴.

К.А.Архипова и С.А.Тронин выделяют следующие группы принципов оценки:

1. Основанные на представлениях собственника;
2. Связанные с эксплуатацией собственности;
3. Обусловленные действием рыночной среды⁴⁵.

К принципам связанным с эксплуатацией относятся следующие (рис.1.1.)

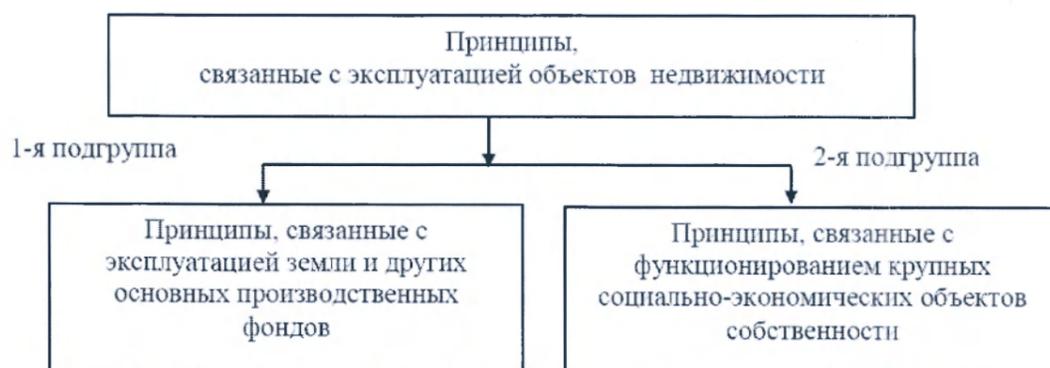


Рис.1.1. Принципы, связанные с эксплуатацией объектов недвижимости⁴⁶

⁴⁴ Егорова Е.М., Шабанов Ш.Э. Принципы оценки недвижимости // Достижения науки и образования. 2017. № 3 (16). С. 17.

⁴⁵ Архипова К.А., Тронин С.А. Понятие и принципы оценки стоимости недвижимости // Поиск (Волгоград). 2017. № 1 (6). С. 137.

⁴⁶ Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. Указ. Соч. С. 23.

Выделяя принципы связанные с эксплуатацией земли стоит выделить несколько принципов (рис.1.2.)

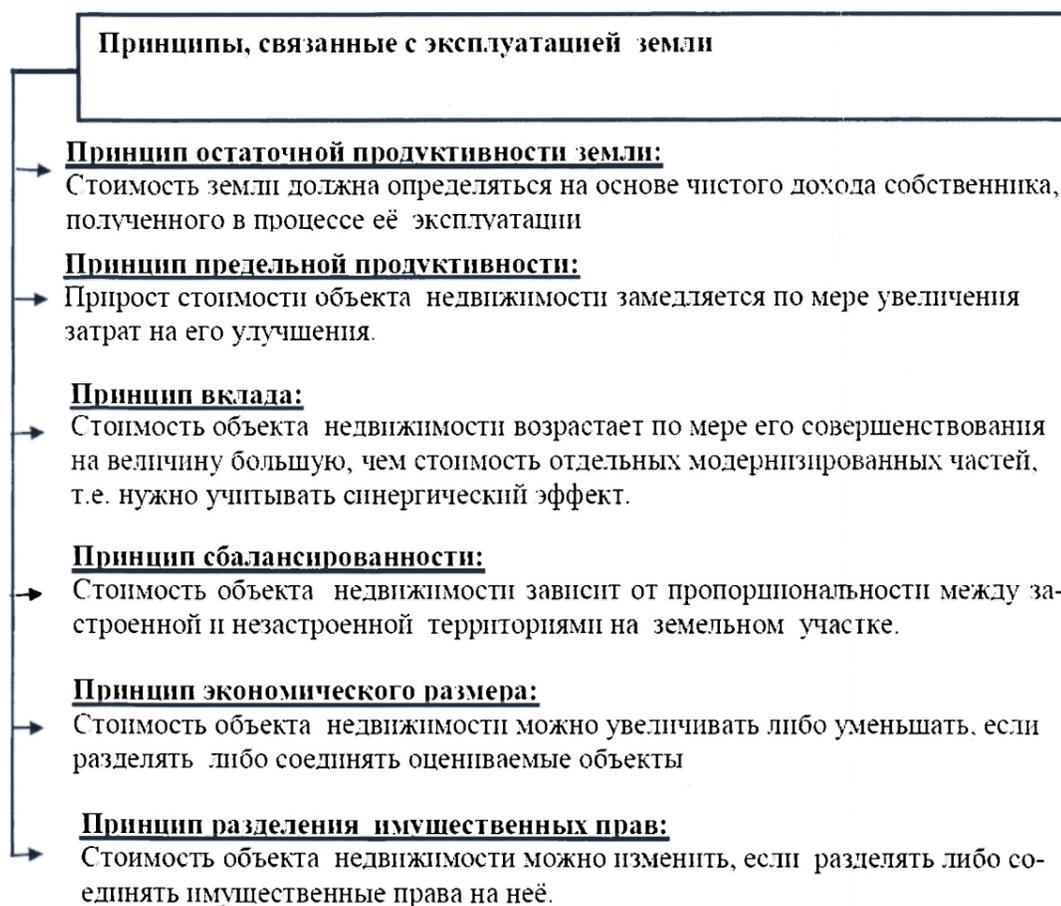


Рис.1.2.Принципы, связанные с эксплуатацией земли⁴⁷

К принципам, обусловленным воздействием рыночной среды, относятся принципы:

- альтернативности - при определении стоимости любого объекта недвижимости следует учитывать конъюнктурные факторы в поведении сторон;

- соответствия - стоимость объекта недвижимости снижается, если он по оснащенности, уровню доходности и другим параметрам не соответствует требованиям рынка;

⁴⁷ Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. Указ. Соч. С. 24.

- регрессии и прогрессии: если анализ рынка показывает, что вклад в развитие оцениваемого объекта не отражает адекватно его рыночную стоимость, проведение оценочных работ нецелесообразно (принцип регрессии); если на рынке существуют объекты-аналоги с лучшими технико-экономическими параметрами, чем у оцениваемого объекта, то рыночную стоимость последнего можно увеличивать (принцип прогрессии);

- конкуренции - стоимость объектов недвижимости снижается при увеличении их количества на рынке и увеличивается в противном случае;

- зависимости - стоимость объектов недвижимости зависит от состояния внешней среды, политической и экономической стабильности;

- предвидения - сегодняшняя стоимость оцениваемого объекта недвижимости - это величина предполагаемых доходов от его эксплуатации, приведенная к дню оценки;

- изменчивости - стоимость объектов недвижимости меняется с течением времени, поэтому их оценка производится на конкретную дату.

При использовании математического аппарата в расчетных операциях при определении стоимости объектов недвижимости руководствуются принципами корректности, достоверности, целевой направленности, системности, многокритериальности, актуализации результатов расчетов, аналогии, оптимальности, адекватности и верификации.

Таким образом, подводя итог, стоит отметить, что оценка недвижимости – это деятельность специально уполномоченных лиц оценочной деятельности, целью которой является установление рыночной или иной стоимости того или иного объекта недвижимости.

Принципы оценочной деятельности в научной литературе имеют разную классификацию. Например, выделяются принципы: полезности, замещения, ожидания. По другой классификации выделяются принципы связанные с эксплуатацией земли, с функционированием объектов недвижимости. Также выделяются принципы: альтернативности;

соответствия; регрессии и прогрессии; конкуренции; зависимости; предвидения; изменчивости.

1.3. Общая характеристика правового статуса оценщика

Обозначим основные функции системы массовой оценки недвижимости:

- периодическая переоценка недвижимости;
- инвентаризация объектов недвижимости;
- ежегодное обновление и подтверждение значений налогооблагаемой стоимости по объектам недвижимости.

Актуальная рыночная стоимость является индикатором состояния рынка недвижимости, вследствие этого актуальная проблема проведения мониторинга рынка недвижимости и регулярной оценки (переоценки) стоимости недвижимости.

Источниками финансирования для проведения подобных работ являются бюджеты разных уровней (рисунок 1.3).

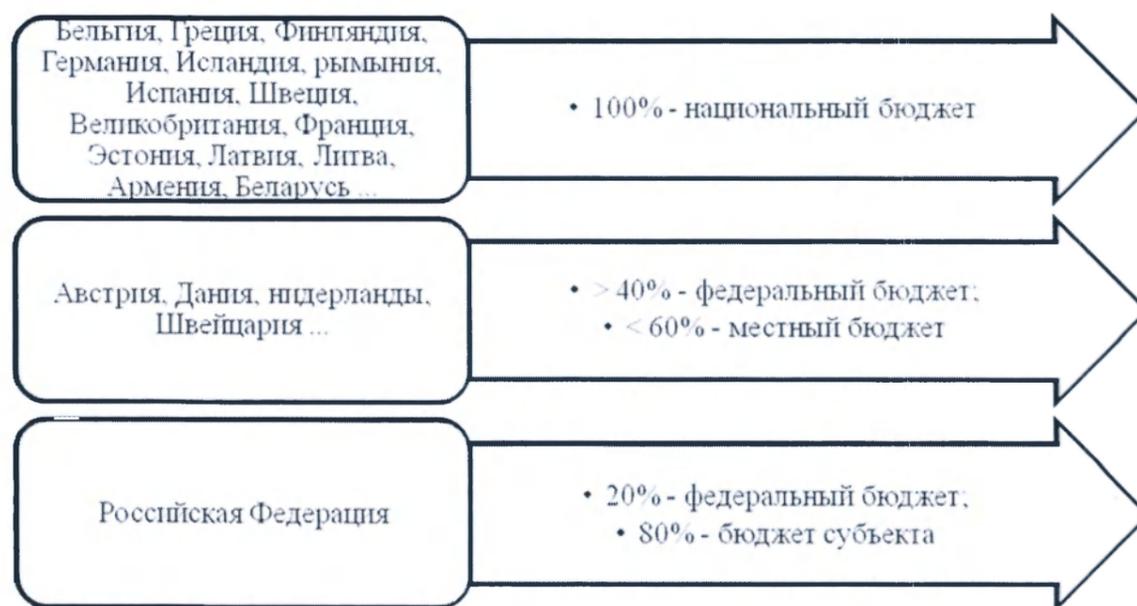


Рис.1.3. Источники финансирования работ по массовой оценке недвижимости

Для проведения работ по массовой оценке создаются системы массовой оценке недвижимости. Их конечной целью является не только получение стоимостной оценки недвижимости, но и практическая реализация фискальной функции в части налогообложения.

Исследование зарубежного опыта имущественного налогообложения на региональном и местном уровнях власти и применяемых в иностранных государствах методов организации взимания налогов в сфере недвижимости представляет несомненный интерес.

Системы массовой оценки недвижимости являются обязательным инструментом, средством и способом совершенствования системы налогообложения недвижимости.

По своим функциональным обязанностям деятельность оценщика сопоставима с деятельностью аудитора, деятельность которого направлена на независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности организаций⁴⁸.

Деятельность субъектов оценочной деятельности играет все более заметную роль в сфере национальной экономики и в общественно-политической жизни страны. В основе правового регулирования статуса субъектов оценочной деятельности находится практически апробированная нормативно-правовая база, основой которой является Закон «Об оценочной деятельности». Согласно ст. 4 указанного закона «субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность»⁴⁹.

⁴⁸ Абдреев Т.И. Особенности правового статуса оценщика в РФ // Вестник Казанского государственного финансово-экономического института. 2008. № 1. С. 73.

⁴⁹ Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ 1998. № 31, ст. 3813.

Правосубъектность оценщика является одним из основных элементов его правового статуса и представляет собой способность иметь и приобретать права и обязанности с целью осуществления оценочной деятельности. Элементами правосубъектности являются правоспособность, дееспособность и деликтоспособность.

«Правоспособность оценщика – это признаваемая государством и закрепленная в законе юридическая возможность физического лица обладать субъективными правами и обязанностями, необходимыми для осуществления оценочной деятельности»⁵⁰. То есть, правоспособность физического лица и оценщика по объему совпадают, поскольку как физическое лицо, так и оценщик обладают абстрактной возможностью иметь гражданские права и нести обязанности по осуществлению оценочной деятельности. Однако, для реализации своего права необходимо обладать еще одним элементом правосубъектности – дееспособностью.

Момент возникновения правосубъектности оценщика определяется моментом приобретения им статуса субъекта оценочной деятельности в полном смысле этого статуса, предусмотренного ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», то есть внесения сведений об оценщике в реестр членов СРО оценщиков, что является правоустанавливающим фактом.

С получением статуса оценщика содержание его правосубъектности изменяется за счет специальных элементов правосубъектности, обусловленных родом его деятельности. Это выражается как в дополнительной возможности фактически осуществлять оценочную деятельность, которой лишено лицо, не обладающее таким статусом, так и в предъявленных к физическим лицам, намеренным осуществлять оценочную деятельность и оценщикам специальных требований для возникновения и реализации правосубъектности оценщика.

⁵⁰ Салихова Д.Ч. К вопросу о возникновении и прекращении правосубъектности оценщика //В сборнике: Профессионал года 2016 сборник статей Международного научно-практического конкурса. Пенза, 2016. С. 79

Для определения стоимости объекта оценки оценщик обязательно использует исходную информацию двух видов: о самом объекте и о рыночной среде, в которой он находится. Ответственность за предоставление достоверной информации об объекте оценке, как правило, несет заказчик, который обычно является правообладателем оцениваемого имущества и располагает всей необходимой документацией, а также сведениями о нем. Но такая осведомленность характерна лишь для случаев индивидуальной оценки отдельных объектов. Когда речь идет об определении кадастровой стоимости методами массовой оценки, источником информации служит государственный кадастр недвижимости, ведением которого занимается подведомственное учреждение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) – ФГБУ «ФКП Росреестра» (Федеральная кадастровая палата).

Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО оценщиков, членом которой он является, а также соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

В большинстве случаев СРО оценщиков при разработке стандартов и правил оценочной деятельности опираются на положения федеральных стандартов оценки и в том или ином виде дублируют их. Хотя существуют и различия: одни придерживаются конкретных определений и дополняют требования к отчету наличием дополнительных обязательных документов, другие требуют наличия списка запрашиваемых документов, заполнения определенных стандартных таблиц на соответствие отчета требованиям законодательства. То есть речь идет об отличиях технического характера.

Анализ действующего законодательства об оценочной деятельности в РФ, а также правил СРО оценщиков позволил выделить ряд оснований

исключения оценщика из членов СРО: – нарушение требований Закона об ОД, ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики (ст.22.2 Закона об ОД); – невыполнение предписания, обязывающего члена СРО оценщиков устранить выявленные нарушения в установленные сроки после применения меры дисциплинарного воздействия, повлекшей за собой приостановление права осуществления оценочной деятельности (ст. 24.4 Закона об ОД); – осуществление оценочной деятельности без наличия действующего договора обязательного страхования ответственности (ст. 24.4 Закона об ОД) и другие. Данные основания можно считать мерой дисциплинарного воздействия.

Без надежной и адекватной системы информационного обеспечения оценочных работ говорить о возможности создания полноценной системы кадастровой (массовой) оценки не представляется возможным. При этом отсутствие до настоящего времени четко определенных критериев описания объектов недвижимости, требований к информационным базам, форматам представления этих данных и т. д., безусловно, является основным фактором, сдерживающим введение налога на недвижимость, привязанного к актуальной кадастровой стоимости.

На конференции «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки недвижимости и земельных участков», прошедшей в Нижнем Новгороде в 2010 году, были освещены вопросы, касающиеся построения системы налогообложения недвижимости Российской Федерации⁵¹.

В частности, рассматривались проблемы разработки общей методологии массовой оценки, пути их решения, а также вопросы существующей практики проведения работ по определению кадастровой

⁵¹ Статистические методы массовой и индивидуальной оценки недвижимости и земельных участков. III Поволжская научно-практическая конференция оценщиков 11 марта 2010 года, Нижний Новгород // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 4. С. 105.

стоимости недвижимости и др. Основными проблемами развития данной области, по мнению оценщиков, являются недостаточная проработка научной состоятельности, методического и информационного обеспечения и практической организации работ по оценке кадастровой стоимости, ограниченность публичного доступа к методикам, процедурам и алгоритмам массовой оценки, отсутствие публикаций, посвященных конкретным результатам и др.

Кроме того, методические рекомендации по оценке недвижимости, утвержденные Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации, ограничиваются общими расплывчатыми формулировками, содержащими ошибочные утверждения и положения, не отвечающие общей идеологии оценки и современным представлениям методологии статистического оценивания.

Проблемным моментом является проверка адекватности практических результатов оценки, которые получены с помощью программного обеспечения, представляющего собой «черный ящик». По мнению специалистов, инструментарий должен пройти проверку и аттестацию в СРО (саморегулируемой организации), после чего серьезные сомнения в его корректности в отношении использования адекватных моделей и статистических методов могут быть сняты.

Налог на недвижимость является новым налогом для современной России и механизм его внедрения еще недостаточно проработан.

Массовая оценка представляет собой процесс определения стоимости группы единиц недвижимого имущества по состоянию на конкретную дату с использованием общих данных, стандартизированных методов и статистического тестирования. Массовая оценка является прикладным экономическим анализом, основанным на методах сбора, обработки и интерпретации информации для получения обоснованных

результатов. Согласно МСО (международным стандартам оценки), стоимостной базой для массовой оценки является рыночная стоимость⁵².

При определении кадастровой стоимости обязательным условием является применение Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508. В соответствии с ФСО № 4 под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки.

Основополагающим принципом стоимостной оценки, в том числе и при определении стоимости недвижимости, как за рубежом, так и в России является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки. Развернутая характеристика принципа НЭИ впервые для российских оценщиков была приведена в. Игнорирование этого принципа в оценке недопустимо, так как была бы нарушена объективность оценки и рыночная стоимость подменялась бы инвестиционной. В связи с отсутствием федерального стандарта по оценке недвижимости оценщики обязаны применять порядок реализации принципа НЭИ, приведенный в стандартах и правилах оценочной деятельности, разработанных СРОО. Следует отметить, что в вопросе о порядке реализации принципа НЭИ все СРОО солидарны, он соответствует общепринятой теории стоимостной оценки. Приведем

⁵² Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)»

извлечение из соответствующего стандарта СРОО НК «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»:

«Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа: сначала для участка земли как условно свободного (незастроенного), а затем – для этого же участка, но с существующими Улучшениями». Из приведенного текста следуют следующие выводы:

- застроенный земельный участок рассматривается как единый объект оценки;

- главной вещью в составе единого объекта недвижимости фактически выступает земельный участок.

В процессе определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик в соответствии с ФСО № 1 обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. В соответствии с методологией затратного подхода к оценке рыночная стоимость застроенного земельного участка соответствует сумме рыночной стоимости земельного участка в соответствии с его НЭИ, определенной из предположения, что он не застроен и рыночной стоимости улучшений, определенной как разница между затратами на воспроизводство (замещение) улучшений с учетом прибыли предпринимателя и величиной износа и устареваний. В результате применения затратного подхода оценщик определяет рыночную стоимость единого объекта оценки как суммы рыночных стоимостей, его составляющих.

На сегодняшний день, вызывает обеспокоенность следующий факт: несмотря на указание ст. 4 ФЗ № 135 на то, что субъектами оценочной деятельности признаются только физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность, до сих пор в профессии присутствуют индивидуальные предприниматели. Более того, отдельные нормативные документы также ссылаются на то, что оценку может проводить оценщик — индивидуальный

предприниматель. ФЗ № 135 не допускает двойного толкования, в ст. 4 четко указано: «Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона». Федеральный закон от 6 декабря 2011 г. № 401ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О защите конкуренции» и отдельные законодательные акты РФ» ввел в ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции» понятие хозяйствующего субъекта, под которым понимается: коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход; индивидуальный предприниматель; иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации. Таким образом, наконецто внесена в ясность в статус оценщика: это физическое лицо, осуществляющее профессиональную деятельность в силу членства в саморегулируемой организации, а не индивидуальный предприниматель.

По своим функциональным обязанностям деятельность оценщика сопоставима с деятельностью аудитора, деятельность которого направлена на независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности организаций. Результатом оказания услуг аудитора выступает аудиторское заключение – официальный документ, предназначенный для пользователей финансовой отчетности аудируемых лиц, составленный в соответствии с федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности и содержащей выраженное в установленной форме мнение аудиторской организации. В некоторых нормативных документах отчет оценщика называется заключением оценщика, что показывает близость в

правовом регулировании, но при этом деятельность аудитора является предпринимательской.

В силу ст. 9 Закона об оценочной деятельности основанием для проведения оценки является договор. Если оценщик осуществляет свою деятельность в качестве работника, то этот договор заключается с его работодателем. В первую очередь возникает вопрос о правовой природе такого договора, является ли договор на проведение оценки договором подряда либо договором возмездного оказания услуг. Полагаем, что, несмотря на наличие отдельного результата — отчета об оценке, рассматриваемый договор необходимо относить к договорам возмездного оказания услуг. Об этом в частности свидетельствуют те сведения, которые должны быть указаны в договоре в силу ст. 10 Закона об оценочной деятельности, а именно:

- сведения на применяемые стандарты оценочной деятельности; –
- сведения об оценщике.

То есть акцент правового регулирования делается именно на процессе оценки, а не на результате. Кроме того, отчет об оценке — это лишь формализованное выражение определенной информации о стоимости объекта оценки⁵³. При этом для заказчика важна именно информация, а не отчет как таковой. На данное обстоятельство указывает и Л.Б. Ситдикова⁵⁴. Если утрировать, то информация о рыночной стоимости объекта оценки, даже если она будет выражена в ненадлежащей форме, для заказчика принципиально важнее, чем верно оформленный отчет, но не содержащий выводов о рыночной стоимости. Оговоримся, что только в том случае, когда выводы оценщика облечены в требуемой форме, они могут быть приняты в качестве основы для заключения договоров, постановки на балансовый учет

⁵³ Севастьянова Е.А. Основы профессиональной деятельности оценщика, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом //Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: Юридические науки. 2014. № 3 (15). С. 94

⁵⁴ Ситдикова Л.Б. Проблемы определения правовой природы договора проведения оценки и риэлторского договора // Российская юстиция. 2008. № 5. С. 9

и т.д., но оплачивает заказчик в первую очередь те выводы, которые делает оценщик в процессе оценки. Сторонами договора на проведение оценки являются заказчик и исполнитель — юридическое лицо, работником которого являются оценщики. Возникает вопрос о том, в каком объеме и в каких случаях исполнитель несет ответственность перед заказчиком. Очевидно, что нарушение срока оказания услуг, неисполнение услуг служат основаниями для наступления ответственности исполнителя. Однако ситуация с некачественным оказанием услуг не видится столь однозначной.

Говоря о требованиях к оценщику, необходимо затронуть вопрос о профессиональном обучении оценщиков. Пример государственной системы, банковской системы, государственных корпораций — эти структуры выделяют на обучение специалистов немалые средства, обязывают повышать квалификацию. Оценщики утверждают, что являются важнейшим ядром в инвестиционной привлекательности экономики страны, и не уделяют должного внимания подготовке профессионалов. Очень радует, что утвержденный Распоряжением Правительства РФ план мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование оценочной деятельности»⁵⁵ предусматривает, в том числе мероприятия, связанные с повышением требований к уровню образования и квалификации, проработку вопроса развития повышения квалификации. Ожидается, что в результате усиления этих требований повысится уровень компетентности оценщиков и экспертов СРОО.

Таким образом, статус оценщика определяется правами и обязанностями, которые установлены федеральным законодательством. Деятельность оценщика регулируется СРО. Оценочная деятельность имеет договорную основу. Сторонами договора на проведение оценки являются заказчик и исполнитель — юридическое лицо, работником которого

⁵⁵ Распоряжение Правительства РФ от 26 сентября 2013 г. № 1744-р «План мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование оценочной деятельности» // СЗ РФ 2013. № 40 (часть III), ст. 5111.

являются оценщики. На сегодняшний день основными направлениями совершенствования статуса оценщиков является вопрос об ответственности, статусе оценщика как физического лица, и повышении уровня компетентности на основе образования и квалификации.

Вывод по главе 1.

Анализ исторических особенностей оценки недвижимости показывает, что институт оценки формировался под влиянием общемировых тенденций. Формирование института оценки недвижимости относится к XIX в., когда впервые был принят закон о данной деятельности. Однако вскоре законодательство показало свое несовершенство, в связи с чем, стали разрабатываться новые нормы. Советский период обозначен как период «застоя» в развитии оценочной деятельности, что обуславливалось статусом недвижимости. В 90-е гг. XX в. с переходом к рыночным основам регулирования, введением частной собственности институт оценки недвижимости начинает возрождаться. Появляется общество оценщиков. Оценивая правовое регулирование института оценки недвижимости, стоит отметить, что оценочная деятельность объективно относится как к частному, так и к публичному праву.

Оценка недвижимости – это деятельность специально уполномоченных лиц оценочной деятельности, целью которой является установление рыночной или иной стоимости того или иного объекта недвижимости.

Принципы оценочной деятельности в научной литературе имеют разную классификацию. Например, выделяются принципы: полезности, замещения, ожидания. По другой классификации выделяются принципы связанные с эксплуатацией земли, с функционированием объектов недвижимости. Также выделяются принципы: альтернативности; соответствия; регрессии и прогрессии; конкуренции; зависимости; предвидения; изменчивости.

Статус оценщика определяется правами и обязанностями, которые установлены федеральным законодательством. Деятельность оценщика

регулируется СРО. Оценочная деятельность имеет договорную основу. Сторонами договора на проведение оценки являются заказчик и исполнитель — юридическое лицо, работником которого являются оценщики. На сегодняшний день основными направлениями совершенствования статуса оценщиков является вопрос об ответственности, статусе оценщика как физического лица, и повышении уровня компетентности на основе образования и квалификации.

Глава 2. Особенности административно-правового регулирования оценочной деятельности Ямало-Ненецкого автономного округа

2.1 Система управления оценочной деятельностью в Ямало-Ненецком автономном округе

Управление развитием региона означает новый подход ко всем объектам управления, суть которого в том, чтобы совместить экономическое (как экономическую выгоду для региона), социальное (как достижение социальной пользы для населения) и экологическое (как обеспечение безопасности) развитие. Развитие региона обычно рассматривается с точки зрения совокупности социальных и экономических целей: рост производства, доходов, изменения в административной структуре общества и тому подобное. Такое понимание комплексности с учетом совокупности факторов социальных, культурных, экономических характеристик и совокупности качественных и количественных характеристик принципиально отличают развитие от роста.

Реализуя собственные властные полномочия, органы государственной власти в РФ и органы государственной власти субъектов РФ вступают во взаимодействие, которое находит свое проявление во всех сферах функционирования государственного механизма.

Каждый орган государственной власти для реализации государственных функций наделяется собственными полномочиями в сферах исключительного ведения Федерации либо ее субъектов, или их совместного ведения, в которых они взаимодействуют. При этом обособленность предметов исключительного ведения, предусмотренная как для федерального центра, так и для ее субъектов, не исключает взаимодействия органов государственной власти в обозначенных сферах, о чем свидетельствуют нормы отраслевого законодательства и правоприменительная деятельность органов государственной власти. Разграничение компетенции между

органами государственной власти, единство их системы - еще один фактор, обуславливающий особенности правовой природы взаимодействия органов государственной власти РФ и ее субъектов.

Взаимодействие органов государственной власти РФ и ее субъектов по предметам исключительного ведения и предметам совместного ведения различно по формам, в которые облекается данный процесс, однако содержательно он носит федералистский характер, то есть организованный процесс конституционно-правового построения и функционирования России как федеративного государства. Конституция РФ также устанавливает принцип экономической свободы.

Управление регионом осуществляют органы власти субъекта РФ: Глава субъекта РФ, Законодательное Собрание (Дума) субъекта РФ, Правительство субъекта РФ, иные исполнительные органы государственной власти. Законодательное Собрание (областная Дума) является представительным органом власти, который занимается непосредственно законодательной деятельностью. Законодательное Собрание состоит из депутатов, которые избираются населением субъекта РФ. В своей деятельности Законодательное Собрание основывается на Конституции РФ, федеральных законах, а также законах регионального уровня, регулирующих статус и полномочия Законодательного Собрания.

Правительство субъекта РФ является исполнительным органом власти субъекта РФ, который возглавляет Председатель Правительства субъекта РФ. В основе полномочий Правительства субъекта РФ лежит разработка и принятие мер по развитию региона в социальном, экономическом, политическом и культурном планах. Правительство вправе принимать собственные нормативные акты, касающиеся развития субъекта РФ. При этом в составе Правительства субъекта РФ стоит выделять Администрацию субъекта РФ как исполнительно-распорядительный орган, структурные подразделения которого осуществляют непосредственную социально-экономическую политику. На основе принципа разделения властей в

субъекте РФ действует законодательная, исполнительная власти по осуществлению региональной политики. Региональное регулирование процессов управления - это система экономических, административных и нормативно-законодательных мер, осуществляемых региональными органами власти и, в целях обеспечения сбалансированного и устойчивого развития конкретной территории.

ЯНАО входит территориально в Северо-западный федеральный округ (СФО). Северо-Западный федеральный округ непосредственно граничит со странами Европейского Союза, Центральной и Северной Европы - Норвегией, Финляндией, Польшей, Латвией, Литвой, Эстонией и Белоруссией. (рис.2.1.)



Рис.2.1. Карта территории Северо-Западного федерального округа

В Северо-Западный федеральный округ входят 11 субъектов Российской Федерации: Республика Карелия; Республика Коми; Архангельская область; Вологодская область; Калининградская область; Ленинградская область; Мурманская область; Новгородская область; Псковская область; ЯНАО и город федерального значения Санкт-Петербург.

Площадь СЗФО составляет 1687 тыс. кв. км, (9,9% территории страны). Округ обладает значительным земельным потенциалом. Население округа составляет 13,8 миллионов человек (10% от населения Российской Федерации в целом). Регион имеет самый высокий показатель урбанизации среди федеральных округов: более 80 % жителей — городские, при этом значительная часть сконцентрирована в крупнейшей в стране Санкт-Петербургской агломерации. По плотности населения, как и по площади, СЗФО занимает четвертое место среди федеральных округов. Плотность населения составляет 8,52 человека на кв. км. Национальный состав неоднороден: большая часть населения — русские, среди других наций преобладают коми, карелы, саами, ненцы.

Достаточно большой размер СЗФО определяет особенности и разнообразие природного и климатического развития. Касаясь природно-географической характеристики СЗФО стоит отметить, что в данном регионе преобладает равнинный и слабохолмистый рельеф, который переходит к востоку в горную полосу Северного, Приполярного и Полярного Урала.

ЯНАО является одним из самых маленьких и территориально и численно регионом, входящим в СФО. В ЯНАО имеется только один муниципальный район. «Территория ЯНАО расположена в арктической зоне на севере крупнейшей в мире Западно-Сибирской равнины и занимает обширную площадь более 750 тысяч квадратных километров»³⁶.

ЯНАО расположен в центре Крайнего Севера России и занимает обширную площадь более 750 тыс. кв. км. Более половины ЯНАО находится за Полярным кругом, небольшая часть — на восточном склоне Уральского

³⁶ География ЯНАО // [Электронный ресурс]: <http://pravitelstvo.yanao.ru/region/geography/>

хребта. Северная граница округа, омываемая водами Карского моря, имеет протяжённость 5,1 тыс. км и является частью государственной границы РФ. На западе Ямало-Ненецкий округ граничит с Ненецким автономным округом и Республикой Коми, на юге – с Ханты-Мансийским автономным округом, на востоке – с Красноярским краем.

ЯНАО находится в зонах тундры, лесотундры и северной тайги. Лесные массивы расположены главным образом в южной части. Общий запас древесины на корню – 1,2 млрд. кубометров. Значительны массивы лиственнично-кедрово-еловых лесов, местами с примесью берёзы. Площадь особо охраняемых природных территорий составляет 6,8% общей площади округа и включает 2 заповедника, 9 зоологических и 2 ботанических заказника и 1 этнографическую территорию. Ямало-Ненецкий округ располагает 70% мировых запасов сиговых рыб (муксун, щёкур, нельма, чир, пелядь, пыжьян, ряпушка). Округ является крупным поставщиком пушнины: на звероводческих фермах разводят серебристо-черных лисиц, голубых песцов, цветных норок.

Административный центр – город Салехард. В целях обеспечения объективности оценки и учёта особенностей муниципальных образований в ЯНАО были определены 4 группы: 1 группа – городские округа с численностью населения более 100 тыс. человек (город Ноябрьск, город Новый Уренгой), 2 группа – городские округа с численностью населения менее 100 тыс. человек (город Салехард, город Лабытнанги, город Муравленко, город Губкинский), 3 группа – муниципальные районы с преобладанием промышленного сектора экономики (Надымский, Пуровский, Тазовский, Ямальский), 4 группа – муниципальные районы с преобладанием агропромышленного сектора экономики (Красноселькупский, Приуральский, Шурышкарский).

Управление регионом осуществляют государственные органы ЯНАО: Государственное Собрание ЯНАО, Правительство ЯНАО, иные исполнительные органы государственной власти ЯНАО, Конституционный

суд ЯНАО, Избирательная комиссия ЯНАО, аппарат Уполномоченного по правам человека в ЯНАО, иные органы государственной власти ЯНАО и государственные органы ЯНАО, образованные в соответствии с Конституцией ЯНАО⁵⁷ и законами ЯНАО.

Законодательное Собрание ЯНАО (далее ЗС ЯНАО) является представительным органом власти, который занимается непосредственно законодательной деятельностью в ЯНАО. ЗС ЯНАО состоит из депутатов, которые избираются населением ЯНАО, их численность составляет 70 депутатов⁵⁸. В своей деятельности ЗС ЯНАО основывается на Конституции РФ, федеральных законах, а также законах регионального уровня- ЯНАО, регулирующих статус и полномочия ЗС.

Правительство ЯНАО, иные исполнительные органы государственной власти ЯНАО. Правительство ЯНАО является высшим исполнительным органом власти, который возглавляет Председатель Правительства ЯНАО. В основе полномочий Правительства РС лежит разработка и принятие мер по развитию ЯНАО в социальном, экономическом, политическом и культурном планах. Правительство вправе принимать собственные нормативные акты, касающиеся развития ЯНАО. При этом в составе Правительства ЯНАО стоит выделять Администрацию ЯНАО как исполнительно-распорядительный орган, структурные подразделения которого осуществляют непосредственную социально-экономическую политику в ЯНАО.

Профессиональная деятельность в сфере оценочной деятельности предполагает создание единой системы, обеспечивающей реализацию следующих принципов:

- открытость (публичность) предоставления услуг;
- минимизация сроков предоставления услуг с учетом возможностей системы;

⁵⁷ Конституция ЯНАО от 28 декабря 1998 г. // [Электронный ресурс]: http://constitution.garant.ru/region/ustav_yamal/chapter/1/

⁵⁸ Законодательное Собрание ЯНАО // [Электронный ресурс]: <http://www.zsyanao.ru/>

- доступность (ценовая, территориальная и т. п.) услуг для всех категорий пользователей, включая малообеспеченные слои населения;
- снижение издержек участников оборота недвижимости и государства на оказание услуг;
- комфортность обслуживания потребителей услуг;
- полнота и достоверность информационных ресурсов;
- недискриминационный доступ пользователей к информационным ресурсам единой системы регистрации прав и кадастрового учета.

Система управления оценочной деятельностью строится на взаимодействии оценщиков, населения и Управления Росреестра по ЯНАО. Оценщики являются самостоятельно действующими субъектами. При этом, как указывалось выше они являются членами РОО. В РОО существует региональное отделение РОО по ЯНАО⁵⁹.

Анализ реестра членов РОО по ЯНАО показывает, что с 2008 г. числится 59 оценщиков, однако как показывает анализ ситуации на 2017 г. почти с половиной оценщиков не ведется деятельность в рамках членства (рис.2.1.)

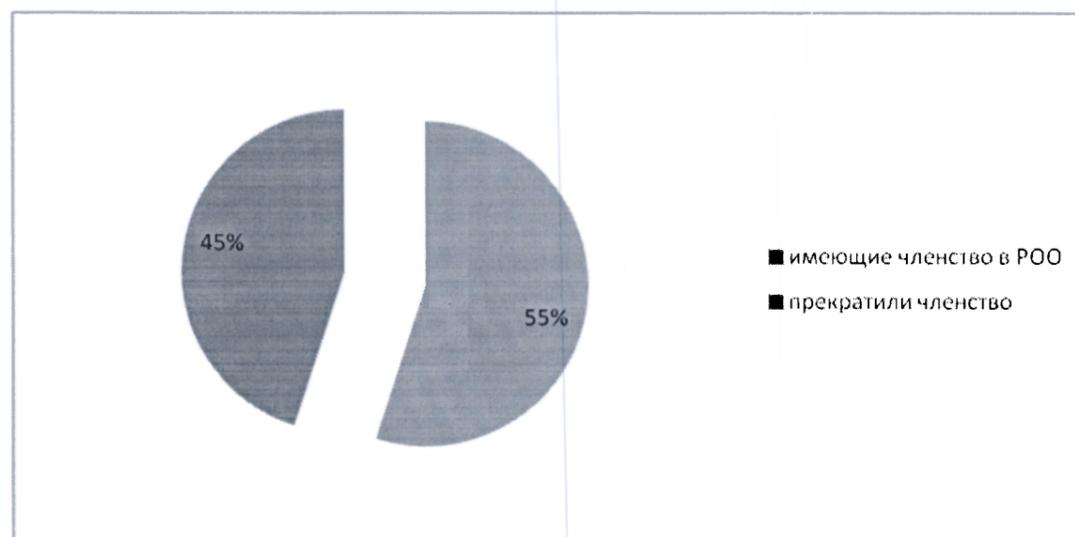


Рис.2.1. Доля оценщиков ЯНАО, прекративших членство в РОО⁶⁰

⁵⁹ Региональное отделение РОО по ЯНАО // [Электронный ресурс]: <http://sraroo.ru/roffices/about/344/>

⁶⁰ Расчитано по данным: Реестр членов // [Электронный ресурс]: http://sraroo.ru/about/reestr/?member_lname=&organization=344

Таким образом, 45 % оценщиков от общей численности по данным на 2017 г. прекратили свое членство в РОО, что является негативным фактором так как это почти половина оценщиков. Количество работающих оценщиков, имеющих членство в РОО, таким образом составляет 32 человека или 55 % от общей численности.

При заказе оценки недвижимости, важное значение имеет определение цели оценки. Распространенно для физических лиц оценка недвижимости нужна для совершения сделок купли-продажи:

- для выкупа недвижимости;
- при разделе имущества
- обмена недвижимости (в с. Яр-Сале распространенное явление, после сделок залога и купли-продажи жилой недвижимости). Граждане районного поселка чаще обмениваются жилой недвижимостью, нежели в отдаленных поселках.
- для залога недвижимости (для получения кредита в Сбербанке, в НО ФРЯР Ямальского района);
- для оценки комнат для ипотеки (для получения кредита в Сбербанке, в НО ФРЯР Ямальского района);
- для оценки квартиры для ипотеки (для получения кредита в Сбербанке, в НО ФРЯР Ямальского района);
- для оценки квартиры при кредитовании (для получения кредита в Сбербанке, в НО ФРЯР Ямальского района);
- для оценки квартиры при вступлении в наследство;
- для оценки квартиры при приватизации;
- для оценки ущерба собственности в результате пожара или залива⁶¹.

На уровне Правительства ЯНАО утверждены базовая стоимость одного квадратного метра жилых помещений по состоянию на 1 января 2016 г.⁶²

⁶¹ Оценка рыночной стоимости жилой недвижимости в ямальском районе // [Электронный ресурс]: <http://ippascaruoakhorolya89.ru/otsenochnaya-deyatelnost>

На основании данного постановления установлены следующие ставки.
(Таблица 2.1.)

Таблица 2.1.

Базовые ставки стоимости одного квадратного метра жилых помещений
в Ямальском районе ЯНАО в 2016 г.

	СТОИМОСТЬ 1 М2 ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ, руб.	СТОИМОСТЬ 1 М2 ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В БЫСТРОВЗВОДИ МЫХ ДОМАХ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ (КАРКАСНО- ПАНЕЛЬНЫЕ ДОМА, СБОРНО- ЩИТОВЫЕ)*, руб.	СТОИМОСТЬ 1 М2 ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ, руб.
Базовая стоимость 1 м2 на 01 января 2016 года в Ямальском районе (Постановление №523-П от 14.06.2016 г. Правительство ЯНАО)	74 700	62 000	58 400
Базовая стоимость 1 м2 по сельским поселениям в Ямальском районе на 2 квартал 2016 года (Постановление №544-П от 17.06.2016 г. Правительство ЯНАО)			
с. Яр-Сале	70 965	48 887	55 480
пос. Сюнай-Сале)	71 712	49 402	56 064
с. Салемал	68 724	47 343	53 728
с. Панаевск	70 218	48 372	54 896
с. Мыс-Каменный	79 182	54 548	61 904
пос. Яптик-Сале	75 447	51 975	58 984
с. Новый-порт	75 447	51 975	58 984
с. Сеяха	83 664	57 635	65 408

⁶² Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 14 июня 2016 г. № 523-П «Об утверждении базовой стоимости одного квадратного метра жилых помещений по состоянию на 01 января 2016 года» // Красный Север 2016. – 16 июня.

Таким образом, как видно из таблицы 2.1. наибольший уровень базовой стоимости установлен в с. Сеяха, на втором месте по уровню ценовой категории стоит с. Мыс-Каменный. Третье место в ценовой категории делят пос. Яптик-Сале и с.Новый-порт.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является федеральным органом исполнительной власти, региональные управления которой представлены в каждом субъекте РФ. В ЯНАО это Управление Росреестра по ЯНАО⁶³.

Закрепление за территориальными органами Росреестра полномочий по контролю деятельности филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» при ведении ими государственного кадастра недвижимости (ГКН) дало положительный результат и позволило максимально повысить качество предоставляемых государственных услуг. Так, филиалом учреждения по ЯНАО при участии и под руководством Управления Росреестра по ЯНАО проведен ряд мероприятий, направленных на обеспечение надлежащего уровня качества и доступности предоставления государственных услуг населению. В гЯНАО в настоящее время для повышения комфортности условий ожидания заявителей залы приема оборудованы системами электронной очереди, позволяющими формализовать и оптимизировать управление потоком посетителей, что минимизирует скопление людей в местах приема заявителей, тем самым, повышая качество обслуживания. Залы приема заявителей оснащены камерами видеонаблюдения, изображение в режиме on-line доступно на официальном сайте филиала учреждения, что позволяет любому пользователю Интернета из офиса или дома оценить степень загруженности пунктов приема- выдачи документов для планирования времени своего визита.

Принимая во внимание необходимость предоставления консультационных услуг по телефону, организована горячая линия, посредством которой проводятся консультации по вопросам, находящимся в

⁶³ Управление Росреестра по ЯНАО // [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/about/struct/territorialnye-organy/upravlenie-rosreestra-po-yamalo-nenetskomu-avtonomnomu-okrugu/>

компетенции Управления Росреестра по ЯНАО. Группа консультантов состоит из трех квалифицированных специалистов, возглавляемых ведущим инженером. В ходе консультаций даются разъяснения: о порядке подачи запросов на предоставление сведений государственного кадастра недвижимости (ГКН), составе документов, необходимых при подаче заявления о кадастровом учете земельных участков, включая постановку и снятие с учета, а также кадастровый учет изменений характеристик земельного участка. Специалисты группы осуществляют прием документов в рамках информационного взаимодействия при ведении ГКН. Также работает группа горячей линии реестра, специалисты которой по телефону консультируют заявителей, информируют их по вопросам режима и графика работы фронт-офиса, порядка приема запросов и заявлений, готовности запрошенной кадастровой документации. За время существования горячей линии этой услугой воспользовались около 60 тыс. человек⁶⁴.

В качестве ключевых показателей также приняты сроки регистрации прав и государственного кадастрового учета. В соответствии с Федеральным законом от 28 июля 2012 г. № 133-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения ограничений для предоставления государственных и муниципальных услуг по принципу «одного окна» в настоящее время срок государственной регистрации сокращен до 20 календарных дней.

Особое значение имело то, что в 2012 г. официально был запущен Федеральный информационный ресурс, который был создан на основании Подпрограммы «Создание системы кадастра недвижимости (2006 – 2012 годы) федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учёта объектов недвижимости (2002 – 2008 годы)», утверждённой

⁶⁴ Об организации мониторинга качества и доступности государственных услуг, предоставляемых территориальными органами Росреестра // Вестник Росреестра. 2017. – Салехард, С. 11.

постановлением Правительства РФ от 13.09.2005 г. № 560; Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 27 февраля 2010 г. № 75 «Об установлении порядка предоставления сведений, внесённых в государственный кадастр недвижимости»; Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.05.2010г. №180 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Федеральный информационные ресурс (ФИР) объединил и на федеральном уровне доступ к сведениям из Государственного кадастра недвижимости (ГКН), Единого государственного реестра прав (ЕГРП) и станет крупнейшим государственным информационным ресурсом в России. Благодаря созданию ФИР, органы государственной власти и заявители – граждане и юридические лица – могут оперативно в режиме он-лайн получать юридически значимую информацию по любому объекту недвижимости на всей территории России, независимо от места его расположения, а уполномоченные органы – еще и данные о принадлежащих тому или иному субъекту правах на недвижимое имущество.

Создание этой системы стало результатом усилий Росреестра по внедрению новых информационных технологий и интеграции различных источников данных и внутренних систем. Возможность интеграции появилась после объединения в 2008 году в рамках Росреестра трех, ранее отдельных, ведомств: Федерального агентства кадастра, Роскартографии и Федеральной регистрационной службы.

Кроме того, с помощью ФИР реализуется ряд аналитических, статистических и мониторинговых функций. Федеральный доступ к ГКН и ЕГРП позволяет отслеживать и ряд важнейших параметров, например качество и объем оказания государственных услуг, проводить мониторинг рынка недвижимости, анализировать качество имеющихся данных (их полноту, целостность, непротиворечивость, валидность, взаимоувязанность).

В настоящее время в ФИР загружены данные по Московской и Ростовской областям. При этом, программа развертывания ФИР предполагает подключение всех регионов с ежедневным обновлением данных.

В рамках работы Управления Росреестра по ЯНАО определяются границы субъектов, населенных пунктов, посредством ведения федерального и региональных картографо-геодезических фондов Москвы, Государственного каталога географических названий, а также географических информационных систем (ГИС) федерального и регионального назначения. Осуществляется координатная привязка объектов недвижимости и капитального строительства, оценка земель на базе государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра и системы технического учета зданий и сооружений. Регистрация прав на недвижимость.

Первый уровень кадастровой информации. Кадастры и реестры, характеризующие состояние природных ресурсов в ЯНАО. Через Федеральное агентство водных ресурсов ведется государственный водный реестр, Федеральное агентство лесного хозяйства отвечает за государственный лесной реестр. Федеральное агентство по недропользованию организует ведение государственного кадастра месторождений и проявлений полезных ископаемых и государственного баланса запасов полезных ископаемых, обеспечение в установленном порядке постановки запасов полезных ископаемых на государственный баланс и их списание с государственного баланса.

Второй уровень кадастровой информации. Кадастры в сфере экологии и мониторинга окружающей среды ЯНАО. Осуществление социально-гигиенического мониторинга, ведение Единого государственного фонда данных о состоянии окружающей природной среды с необходимостью соответствующего сопоставления состояния с эталонными территориями, внесенными в кадастр особо охраняемых природных территорий и обеспечивающих сохранение биоразнообразия видов, в том числе занесенных в Красные книги Российской Федерации и ЯНАО.

Вместе с тем, если поток кадастровой информации включает пространственную привязку данных, то необходимо применение средств географической или графической интерпретации данных. При этом различают следующие программные средства обработки: векторизатор, база данных, ГИС.

На сегодняшний день основная проблема ценовой политики земли кроется в условных делениях регионов в плане экономического развития. Здесь даже играет роль не столько характеристика земли, а роль региона в экономической политике России. Так, в частности если говорить в целом о российских регионах, то, несмотря на то, что в региональной политике важное значение имеют разные виды развития: социальная, экологическая, культурная, и другие сферы, все же, в практике сложилось распределение регионов России именно по социально – экономическому признаку. Данный признак отражает фактически социально – экономический статус региона. В данном случае мы имеем виду разделение регионов на регионы – доноры и дотационные или рецессивные регионы.

Таким образом, система управления оценочной деятельностью в ЯНАО строится на основе конкретных субъектов деятельности. При этом стоит сказать, также и о высших органах власти, таких как Правительство ЯНАО и дума ЯНАО, в рамках которых принимаются соответствующие законы, ведется исполнительная, координирующая и контролирующая деятельность. В рамках координирование большое значение имеет

региональное отделение РОО в ЯНАО, в реестре которого на сегодняшний день членство имеют 32 оценщика по данным на 2017 г. Особенностью современного периода является убыстрение деятельности на основе информационных баз данных, которые работают в Управлении Росреестра по ЯНАО. базовые ставки цен на недвижимость в ЯНАО закрепляются Правительством ЯНАО. негативным фактором является то, что почти половина оценщиков утратила свое членство в региональном отделении РОО по ЯНАО, что говорит о необходимости совершенствования деятельности.

2.2. Регулирование оценочной деятельности в Ямало-Ненецком автономном округе

Современное государственное регулирование оценочной деятельности претерпело некую трансформацию институционального порядка, а именно, в настоящее время стоит констатировать изменения и дополнения законодательства, касающиеся как в целом государственного контроля, так и контроля в области оценочной деятельности, операций с недвижимостью. Однако при этом роль государственных органов в области контроля за оценочной деятельностью не всегда является эффективной на современном этапе развития, что связано как с проблемами правового регулирования, так и с организацией контроля.

Высший уровень регулирования оценочной деятельности принадлежит федеральным органам исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, осуществляющим государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков в части надзора и нормативно-правового регулирования. В соответствии со ст. 19 Закона функциями уполномоченных федеральных органов являются:

- выработка государственной политики в области оценочной деятельности;
- нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности,
- утверждение федеральных стандартов оценки;
- ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
- осуществление надзора за выполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований законодательства; обращение в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.

В данном аспекте стоит выделять уровень региональных органов власти – ЯНАО о полномочиях которых, речь шла выше в области управления оценочной деятельностью.

Следует отметить, что на сегодняшний день, несмотря на то, что деятельность оценщиков некоторым образом, в юридическом смысле обособлена, в целом оценочная деятельность находится в тесной взаимосвязи с Управлением Росреестра ЯНАО как уже упоминалось выше. Так, в рамках регулирования деятельности Управление Росреестра ЯНАО ведет статистический учет оценки недвижимости, также в рамках регулирования работает комиссия по урегулированию споров.

Анализ работы комиссий в 2014-2016 г. при территориальных органах Росреестра комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости по ЯНАО (далее – Комиссии) показывает следующую динамику (рис.2.2.)

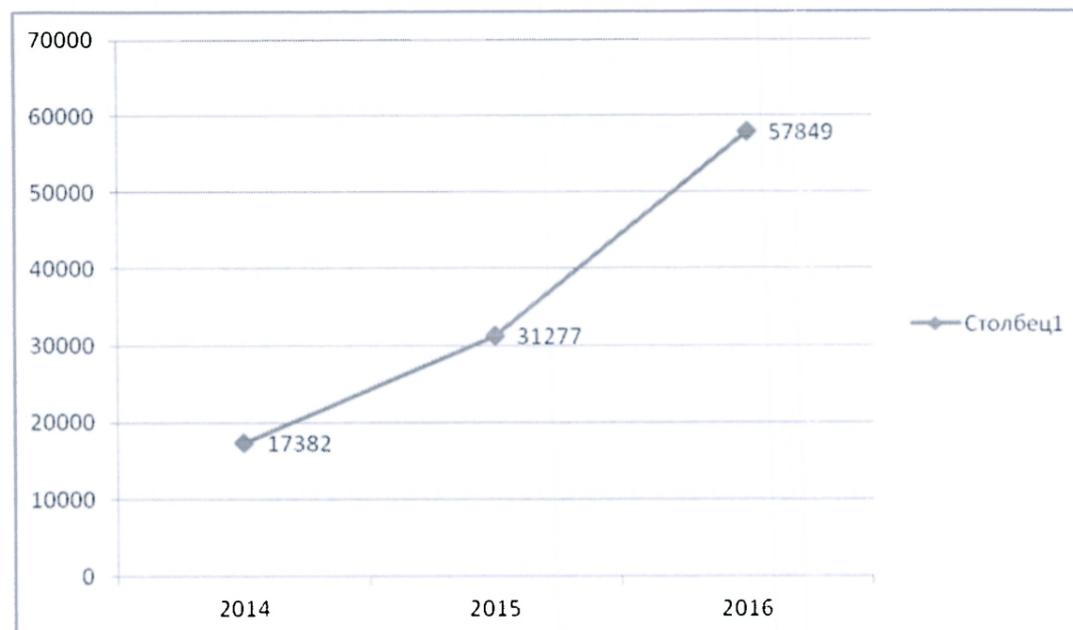


Рис.2.2. Динамика рассмотренных обращений Комиссией за 2014-2016 гг.⁶⁵

Таким образом, как видно из рис.2.2. если в 2014 г. поступило 17 382 обращений граждан, то в 2015 г. – 31277, в 2016 г. - 57 849 обращений.

В 2016 г. поступило заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявления) в отношении 123 682 объектов недвижимости. (таблица 2.3.)

⁶⁵ Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2014 год// [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-1/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-2014/>; Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2015 год// [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-2/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastr2015/>; Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2016 год// [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-2016/>

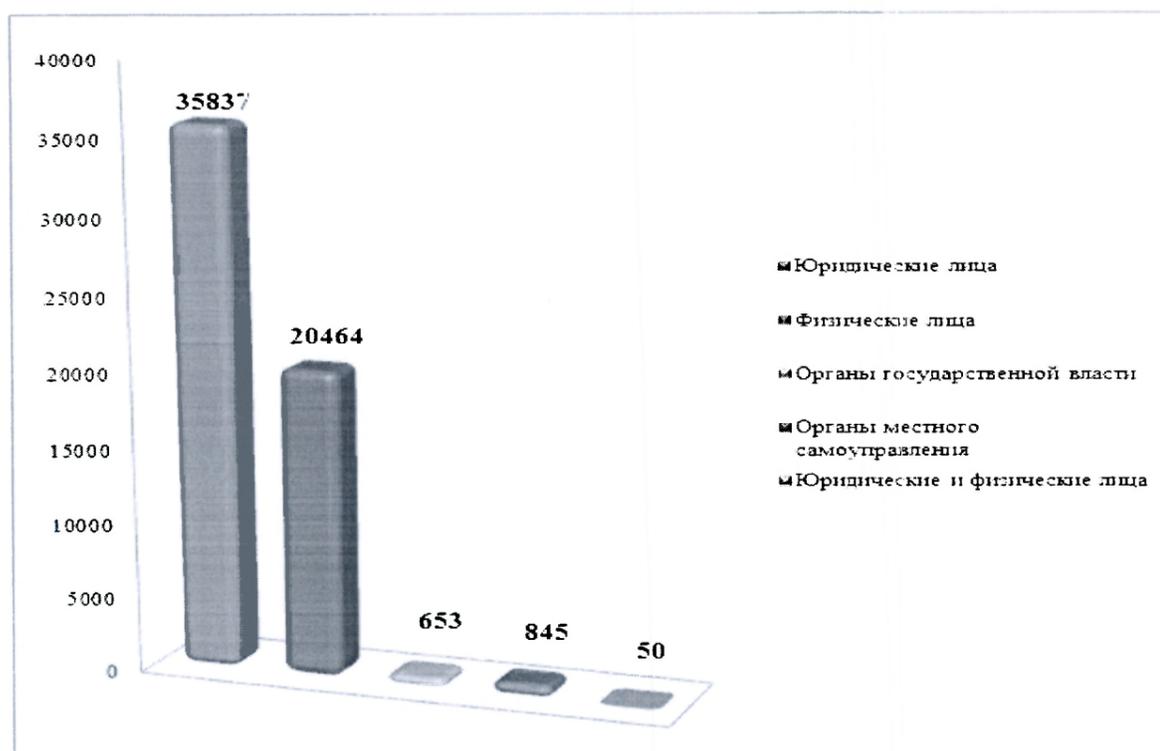


Рис.2.3. Количество обращений поданных в Комиссию за 2016 г. по субъектному составу⁶⁶

Юридическими лицами подано 35 837 заявлений, физическими лицами – 20 464 заявления, органами государственной власти – 653 заявления, органами местного самоуправления – 845 заявлений, 50 заявлений подано в Комиссии совместно юридическим и физическим лицами. Если говорить о структуре обращений то ситуация выглядит следующим образом (рис.2.4.)

⁶⁶ Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2016 год// [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-2016/>

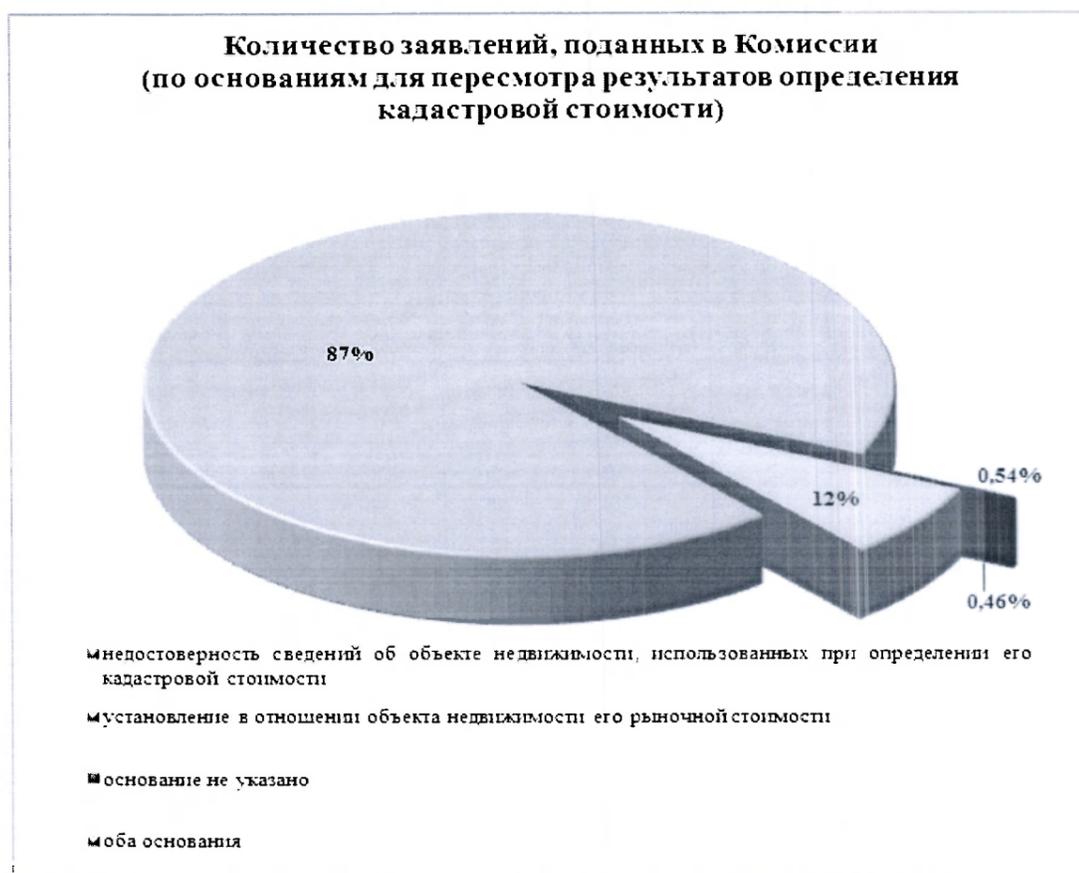


Рис.2.4. Количество обращений поданных в Комиссию за 2016 г. по основаниям пересмотра результата⁶⁷

Таким образом, как видно из рис.2.4. 4025 заявлений подано по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, 53 760 заявлений – по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в 63 заявлениях заявителями основание указано не было, в 1 заявлении заявителем указаны оба основания.

Результатами приема заявлений являются следующие (рис.2.5.)

⁶⁷ Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2016 год// [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-2016/>



Рис.2.5. Результаты приема заявлений за 2016 г.⁶⁸

Как видно из рис.2.5. Комиссиями к рассмотрению принято 48 617 заявлений в отношении 102 629 объектов недвижимости, отозвано заявителями – 1288 заявлений, не принято к рассмотрению – 7098 заявлений. Решения о приеме либо отклонении 846 заявлений Комиссии планируют принять в будущем периоде в связи с тем, что указанные заявления поступили в Комиссии в конце рассматриваемого периода.

Следует отметить, что в подавляющем большинстве случаев заявления подаются в отношении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Споры относительно величины кадастровой стоимости объектов капитального строительства в рассматриваемом периоде

⁶⁸ Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2016 год// [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-2016/>

значительно меньше. Виды объектов недвижимости, представленные в заявлениях, принятых к рассмотрению Комиссиями показывает следующее (рис.2.6.)

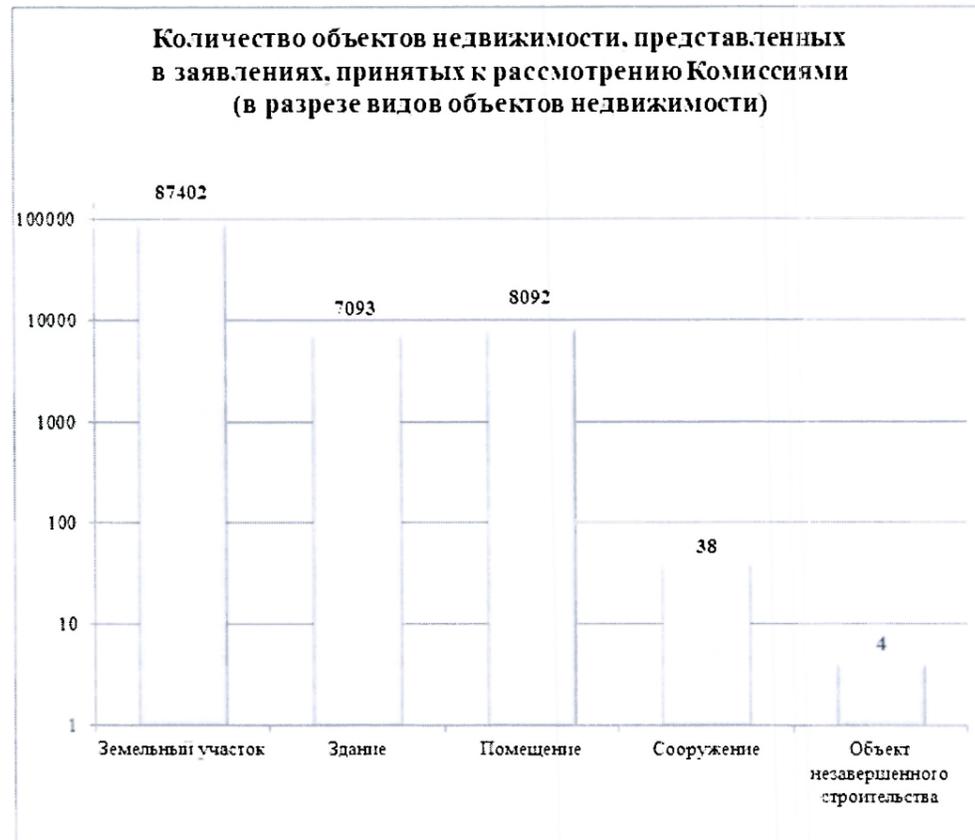


Рис.2.6. Результаты приема заявлений за 2016 г.⁶⁹

Как видно из рис.2.6. наибольшее количество заявлений на рассмотрение в Комиссии поступили заявления с информацией о 87 402 земельных участках, и заявления со сведениями о 7 093 зданиях, 8 092 помещениях, 38 сооружениях, 4 объектах незавершенного строительства.

⁶⁹ Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2016 год// [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrvaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-2016/>



Рис.2.7. Результаты приема заявлений за 2016 г.⁷⁰

Как видно из рис.2.7. из общего числа заявлений, принятых Комиссиями к рассмотрению, за указанный период решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости принято в отношении 23 330 заявлений (40 631 объекта недвижимости), о невозможности изменения величины кадастровой стоимости – в отношении 15 436 заявлений (28 441 объекта недвижимости), о пересмотре кадастровой стоимости – в отношении 2 527 заявлений (8 601 объекта недвижимости), 669 заявлений (4 904 объекта недвижимости) были отозваны заявителем до принятия решения Комиссией. Принятие решений в отношении 6 655 заявлений (20 052 объектов недвижимости) Комиссиями планируется в следующем отчетном периоде.

⁷⁰ Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2016 год// [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-2016/>

Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла 4,269 трлн. руб., после – 3,897 трлн. руб., что свидетельствует о ее снижении на 8,7 %.

Одним из институциональных образований в системе регулирования оценочной деятельности стоит также назвать деятельность Национального Совета по оценочной деятельности⁷¹ (далее - НСОД) является некоммерческой организацией, созданной решением учредителей в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О некоммерческих организациях» от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ, Федеральным законом «О саморегулируемых организациях» от 01.12.2007 г. № 315-ФЗ, Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, членами которой являются более чем 50% СРОО, включенных в государственный реестр СРОО, объединяющих более чем 50% всех оценщиков. Совет осуществляет регулирование оценочной деятельности в части разработки федеральных стандартов оценки.

НСОД является негосударственным институтом и создается саморегулируемыми организациями оценщиков в целях обеспечения общественных интересов, формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, а также в целях взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти ЯНАО, органами местного самоуправления ЯНАО и потребителями услуг в области оценочной деятельности.

НСОД осуществляет:

⁷¹ Национальный Совет по оценочной деятельности // [Электронный ресурс]: <http://www.ncva.ru/about.php>

- разработку федеральных стандартов оценки; рассмотрение проектов нормативных правовых актов, регулирующих оценочную деятельность, и рекомендация их к утверждению уполномоченным федеральным органом;

- рассмотрение обращений, ходатайств, жалоб саморегулируемых организаций оценщиков и потребителей соответствующих услуг, создание общероссийского третейского суда в сфере оценочной деятельности.

В качестве органа регулирования выступают также СРО, в данном случае региональное отделение РОО в ЯНАО.

К регионального отделения отнесены: разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил и условий приема в члены организации; ведение реестра; определение прав и обязанностей таких организаций, в том числе: формирование компенсационного фонда для обеспечения ответственности своих членов, контроль за соблюдением членами организации требований законов, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности. В некоторых случаях СРО вправе применять меры дисциплинарного воздействия к своим членам, исключать их из состава СРО, а также отказывать в принятии новых членов. СРО выполняют как регулирующие, так и контрольные функции.

Таким образом, к числу органов регулирования оценочной деятельности стоит отнести: федеральные органы власти, органы власти регионального уровня – ЯНАО, комиссии Управления Росреестра по рассмотрению обращений в области оценочной деятельности, НСОД и СРО. Каждый орган выполняет регулятивные и контролирующие функции в рамках своих полномочий. Анализ динамики обращений связанных с оценочной деятельностью в ЯНАО показывает динамику роста в последние годы, при этом большая часть заявлений связана с земельными участками.

Вывод по главе 2.

Система управления оценочной деятельностью в ЯНАО строится на основе конкретных субъектов деятельности. При этом стоит сказать, также и о высших органах власти, таких как Правительство ЯНАО и дума ЯНАО, в

рамках которых принимаются соответствующие законы, ведется исполнительная, координирующая и контролирующая деятельность. В рамках координации большое значение имеет региональное отделение РОО в ЯНАО, в реестре которого на сегодняшний день членство имеют 32 оценщика по данным на 2017 г. Особенностью современного периода является ускорение деятельности на основе информационных баз данных, которые работают в Управлении Росреестра по ЯНАО. базовые ставки цен на недвижимость в ЯНАО закрепляются Правительством ЯНАО. негативным фактором является то, что почти половина оценщиков утратила свое членство в региональном отделении РОО по ЯНАО, что говорит о необходимости совершенствования деятельности.

К числу органов регулирования оценочной деятельности стоит отнести: федеральные органы власти, органы власти регионального уровня – ЯНАО, комиссии Управления Росреестра по рассмотрению обращений в области оценочной деятельности, НСОД и СРО. каждый орган выполняет регулятивные и контролирующие функции в рамках своих полномочий. Анализ динамики обращений связанных с оценочной деятельностью в ЯНАО показывает динамику роста в последние годы, при этом большая часть заявлений связана с земельными участками.

Глава 3. Характеристика проблем административного регулирования оценочной деятельности и направления совершенствования

3.1. Основные проблемы правового регулирования оценочной деятельности в Ямало-Ненецком автономном округе

К числу основных проблем стоит отнести:

- неучтенность объектов недвижимости;
- недостаточное регулирование ценового фактора и взаимовлияния на налоговую политику в рамках конкретного региона;
- слабость квалификации оценщиков, а также большой процент прекращения членства в обществе оценщиков, что касается непосредственно ЯНАО;
- не урегулирован вопрос об инвестиционно-емкости объектов недвижимости.

По Закону об оценке объектами оценки являются объекты недвижимости, так например земельные участки отдельных категорий (например, все земельные участки в черте населенных пунктов или сельскохозяйственного назначения в регионе) или все объекты капитального строительства (здания, сооружения, помещения, а также объекты, не завершённые строительством), которые стоят на кадастровом учете, если они учтены в Государственном кадастре недвижимости (ГКН) на дату оценки. На начало 2015 г. в России на кадастровом учете учтено почти 56 млн. земельных участков и более 99 млн. других объектов недвижимости (в том числе 60 млн. помещений и 34,7% зданий), что само свидетельствует о масштабе решаемых задач по массовой оценке. Но и сейчас примерно до 25% земельных участков, зданий и сооружений вообще не стоят на кадастровом учете. По данным Росреестра, количество земельных участков, координаты которых определены и внесены в ГКН (земельные участки, которые имеют графическое отображение), составляет примерно 53% от их общего

количества, а доля зданий, в отношении которых в ГКН содержатся сведения о кадастровом номере того земельного участка, на котором они находятся, в общем количестве зданий, учтенных в ГКН, оставляет менее 19%.

«Фактически деление регионов на доноры и дотационные определяется через отношение доходов региона к издержкам. Если в социально-экономической сфере издержки выше, чем доходы, то регион дотационный, если издержки равны доходам – не дотационный. Если же доходы выше, чем сумма издержек, то этот регион – донор. На практике прослеживается прямая зависимость доходности регионов от наличия на их территории природных ресурсов»⁷².

В связи с этим и цена на землю зависит во многом от того в каком регионе она находится. Так, в регионах донорах цена на землю гораздо выше, а в рецессивных регионах будет ниже.

Уровень цены на недвижимость в ЯНАО не так высок по сравнению с другими регионами.

Если рассматривать территориальные особенности земли внутри региона или федерального округа, то экономический принцип и здесь играет роль.

Формирование информационной базы является главной стадией в процессе оценки земельного участка. Данную стадию можно разбить на следующие этапы: сбор и систематизация общих данных; сбор и анализ специальных данных. При формировании информационной базы оценки земельных участков необходимо выделить основные факторы, оказывающие непосредственное влияние на процесс оценки.

Отмечая проблемы установления кадастровой цены в ЯНАО стоит отметить, что цены могут различаться в тысячи раз.

Среди ценообразующих факторов можно назвать следующие:

⁷² Ефименков В.И. Государственное регулирование экономики — необходимое условие эффективного развития регионов страны // [Электронный ресурс]: <http://chinovnik.uapa.ru/modern/article.php?id=496>

- назначение участка: стоимость земли существенно различается в зависимости от категории земель;
- инвестиционная привлекательность земли: так в частности, например в таких административных районах как близость к административным центрам ЯНАО⁷³ будет высокая кадастровая цена на земли, они инвестиционно емкие;
- расположение земель в зависимости от расположения г. Салехард, так в частности здесь большую роль инфраструктура – так как здесь идет уже влияние высокого уровня социально-экономического развития – кадастровая цена земель регионов, приближенных к центру Салехарда будет намного выше чем отдаленных административных районов ЯНАО, этим например обуславливается высокий уровень кадастровой стоимости земель вне зависимости от преобладания того или иного типа земель в ЯНАО и прилегающих территориях.

Если говорить об официальных подходах к определению кадастровой цены земли, то например в некоторых случаях Управлениями Росреестра по регионам, к землям населенных пунктов применяются параметры рыночной информации. Так, в частности на сайте Росреестра отмечается оценка базируется «на статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков с использованием рыночной информации о земельных участках и иных объектов недвижимости при функциональной зависимости стоимости земельных участков от ценообразующих факторов (факторов стоимости). В отношении земель населенных пунктов к факторам относятся: как расстояние объекта до центра населенного пункта, расстояние до остановок общественного транспорта, наличие газоснабжения, энергоснабжения, водоснабжения, канализации, численность населения в населенном пункте и т.д.»⁷⁴

Как проблему, стоит отметить, в данном случае, что в настоящее время в России не разработан комплексный механизм использования данных

⁷³ Приложение 1

⁷⁴ Что влияет на кадастровую стоимость земли // Росреестр [Электронный ресурс]: <http://www.to57.rosreestr.ru/news/media/2128385/>

рыночных цен, для применения и выстраивания объективной оценки кадастровой цены земель. А ведь негласно фактор рыночной цены влияет на кадастровую оценку, не в прямом конечно смысле. Но приведем пример, рыночная цена формируется во многом, как от расположения земель, так и в целом от социально-экономического уровня развития региона, от уровня ВРП и тому подобных экономических показателей. Существует условное деление регионов на доноры и реципиенты, что также накладывает отпечаток на цену.

Обращение к анализу земель в СЗФО в рамках сравнения ЯНАО с другими регионами показывает следующее (таблица 3.1.)

Таблица 3.1.

Сводные показатели по субъектам СЗФО, имеющим наибольшую долю по конкретному типу земель⁷⁵

Наименование земель	Наибольший удельный вес по субъектам РФ (названия субъектов СЗФО)
сельскохозяйственные земли СЗФО	Ненецкий авт. округ, а также Вологодская и Псковская области
промышленные земли СЗФО	Архангельская область, Ленинградская область, Псковская область
земли в частной собственности СЗФО	Псковская область, Калининградская область и Ленинградская область

Как видно из сводной таблицы, в ЯНАО наибольший удельный вес имеют сельскохозяйственные земли.

Определяя инвестиционно-емкие регионы стоит отразить это в таблице 3.2.

⁷⁵ Составлено на основе анализа данных росреестра по указанным регионам Росреестр // [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/>

Таблица 3.2.

Инвестиционно-емкие регионы в плане использования земельных ресурсов⁷⁶

	Слабо инвестиционно-емкие в плане использования земель, вкладывания в них инвестиций	Инвестиционно-емкие в плане развития сельского хозяйства, а значит земель сельскохозяйственного назначения	Инвестиционно-емкие в плане лесозаготовок а значит земли лесных фондов	Инвестиционно-емкие в плане промышленных и земельных населенных пунктов
Наименование субъектов РФ	Ненецкий АО Мурманская обл.	Вологодская, Новгородская, Псковская	Республика Карелия, Республика Коми, Архангельская обл. Ленинградская область	Санкт-Петербург Калининградская обл.,

Таким образом, из таблицы 3.2. наглядно видно какие субъекты РФ являются инвестиционно-емкими в плане конкретных видов земель. Из этого следует вывод, что инвестиции, например в развитие сельскохозяйственных угодий Республики Карелия, Республики Коми, а также Архангельской области не принесут результата, так как инвестиционно-емкими являются земли лесного фонда, связанные с соответствующим видом промышленности. Что касается ЯНАО то здесь земли слабо инвестиционно-

⁷⁶ Составлено на основе данных Инвестиционный паспорт СЗФО // [Электронный ресурс]: <http://www.n-west.ru/invest/investitsionnyiy-pasport-szfo/>

емкие, единственное что наиболее выгодными являются сельскохозяйственные земли.

Несмотря на принятые акты, механизм комплексной оценки на уровне рыночной информации в России пока не действует, что обусловлено как факторами отсутствия нормативно-правового регулирования, комплексных организационных механизмов, экспертной деятельности связывающей рыночную и кадастровую цену. Все это приводит к тому, что в инвестиционном плане многие земли остаются непривлекательными в рамках кадастровой цены.

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по виду функционального использования. Исходя из функционального использования, оценка выполняется с учетом стоимостного зонирования территории сравнительным путем: анализируются данные, уже известные от близких по значению кадастровой стоимости земельных пунктов. Далее учитываются такие факторы, как сложившаяся застройка, землепользование, размещение рек, путепроводов, железных дорог, улиц и дорог, границы кадастровых кварталов и районов.

Среди основных проблем, существующих в настоящее время в рамках кадастровой стоимости и ее определения следует отметить следующие:

1. недостаточность информационной базы и открытости данных как по категориям земель, так и по инвестиционной привлекательности;
2. отсутствие модели прогнозирования изменений кадастровой цены, прогнозирования развития в целом земель региона по их типам (да существуют отчеты о структуре и использовании земель, но они не отражают объективности картины, так как в основном содержат общие фразы: увеличилось столько то земель того или иного типа, не учитывая и не раскрывая динамику кадастровой цены);
3. отсутствие эффективных систем кадастровых оценок земли;
4. неэффективное управление земельными ресурсами.

Среди проблем, на первом месте выступает необходимость повышения значимости земли как основы жизни и деятельности человека, как средства производства в сельском и лесном хозяйстве, как базы для осуществления хозяйственной и иной деятельности, а также как недвижимости, объекта права собственности и иных прав на землю.

Не менее важную роль приобретает упорядочение и углубление земельных преобразований для действенного обеспечения сочетания интересов всего общества, граждан и юридических лиц на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащими им земельными участками.

Таким образом, подводя итог, стоит отметить, что на сегодняшний день, до сих пор еще сохраняется ряд проблем в области регулирования оценочной деятельности. Во-первых это неучтенность некоторых объектов недвижимости. Стоит признать, что среди массива объектов недвижимости наибольшие проблемы связаны с землей. Так, например, проблема прогноза цен на землю, и отсутствия конкретных показателей. Во-вторых, современном законодательстве, не понятия инвестиционных земель по ценовому фактору, а ведь оценочная деятельность не только должна выполнять функцию оценивания, но и иметь глобальные цели, - оценки для социально-экономического развития региона. В ЯНАО проблема квалификации оценщиков, очень высокий рост обращений по делам связанным оценочной деятельностью с одной стороны и высоким уровнем исключения из реестра оценщиков.

3.2. Меры совершенствования правового и практического механизма административного регулирования оценочной деятельности

Организация эффективного использования объектов недвижимости теснейшим образом связана с созданием территориальных условий для устойчивого развития всех отраслей ЯНАО, и прежде всего сельского хозяйства, так как в регионе преобладают сельскохозяйственные земли. При этом органы власти ЯНАО должны создать в законодательном плане такие условия для использования земель, которые бы полностью обеспечивали сохранность земель как природного объекта. Одновременно повсеместно должно обеспечиваться соблюдение принципа приоритета охраны земель перед их использованием в качестве недвижимого имущества. Таким образом, с этим взаимосвязана и проблема достоверности кадастровой стоимости земли. Как фактор и как проблему стоит отметить взаимосвязь кадастровой цены земли в ЯНАО и ставок земельного налога, который устанавливается в рамках региона. (рис.3.3)



Рис.3.3. Зависимость кадастровой цены и фискальной функции государства

Таким образом, кадастровая цена является фактором, который влияет на фискальную функцию ЯНАО. Формирование единой базы информации о кадастровой оценке земель является ключевым в решении проблем определения кадастровой цены, а самое главное развития земель в конкретных регионах. Система управления ценовой политикой земли в ЯНАО требует качественных сущностных и структурных изменений. В совершенствовании нуждаются базовые основы организации и функционирования системы регионального управления, а именно ее экономико-территориальные аспекты, организационные основы, касающиеся управления имуществом, находящимся в собственности города федерального значения.

Возможно даже создание данного органа в рамках Росреестра, так даже будет проще. Одной из первых функций данного органа должна быть координирующая функция. (рис.3.4.)

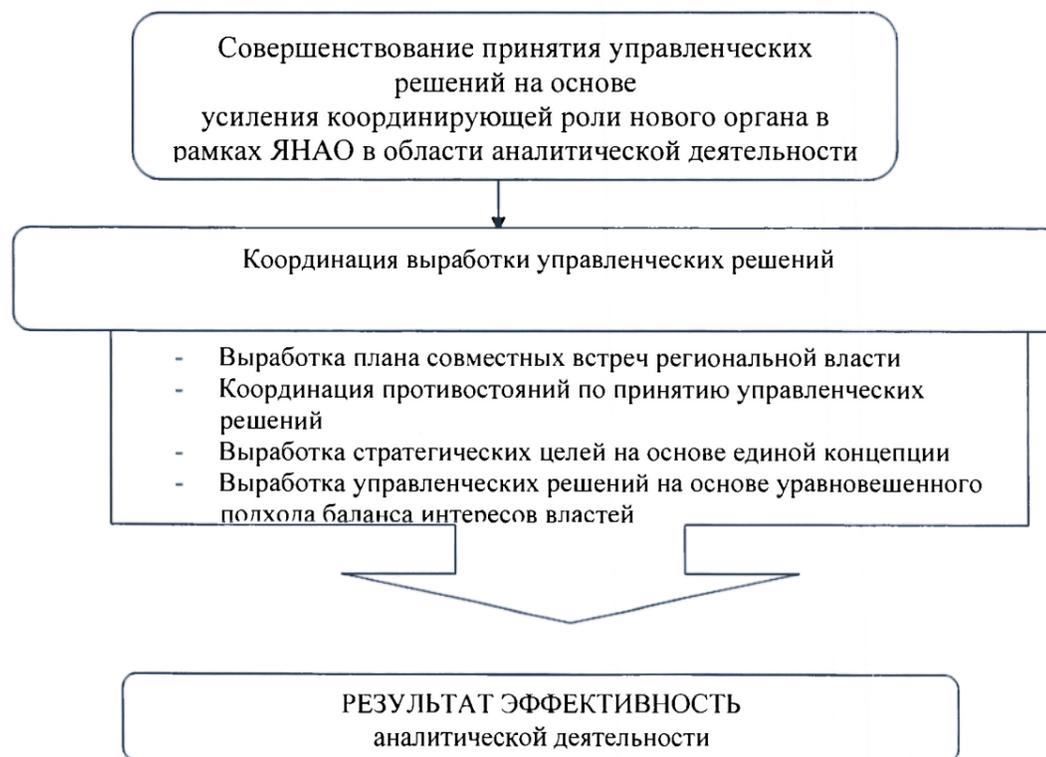


Рис.3.4. Усиление координирующей функции в рамках комплексной аналитики на основе ЯНАО в целом

В рамках ЯНАО в целом предлагается создать комиссию, или иной другой орган координирующего характера, который будет заниматься аналитикой кадастровой цены в рамках города, а также осуществлять совместные встречи с представителями управлений Росреестра по конкретному региону.

Безусловно, что в рамках совершенствования необходимо создание информационных ресурсов. Так, в настоящее время уже есть множество информационных сайтов, даже есть сайт об инвестиционной привлекательности земли в ЯНАО, но анализ сайтов показывает, что они просто публикуют данные о регионе, и о преобладании того или иного типа земли. Подробной оценки инвестиционной привлекательности земли в рамках комплексного аспекта не производится. Важно создание информационного ресурса, в рамках которого бы публиковались следующие данные:

- анализ экспертных оценок по кадастровой цене на землю ЯНАО (в рамках аналитики существующей цены, сопоставления с рыночной, инвестиционная привлекательность);
- анализ средних значений кадастровых цен по ЯНАО;
- анализ инвестиционно-емких территориальных образований в каждом районе ЯНАО.

Безусловно данная задача сложная, но она необходима в современных условиях развития земельных ресурсов и их рационального использования в ЯНАО.

Повышение информационной эффективности в рамках Управления Росреестра по ЯНАО основывается на создании и организации устойчивого функционирования автоматизированных информационных систем с актуальными данными.

Базис представленной модели составляют основные виды информации, взаимодействующие в системе аналитики кадастровой оценки земель ЯНАО.

Модель включает в себя основные составляющие единой информационной базы данных, которая выступает связующим звеном между основными субъектами управления.

1 января 2017 года вступил в законную силу Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁷⁷. Данным нормативно-правовым актом вносятся существенные изменения в деятельность регистрирующего органа (Росреестра). С указанного времени орган регистрации прав помимо регистрации прав и сделок с недвижимостью начнет осуществлять их государственный кадастровый учет. Произойдет объединение двух крупнейших баз данных (ЕГРП и ГКН), содержащих сведения о недвижимости, в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)⁷⁸.

Другой проблемой которую необходимо решить (и которая обозначена была в главе 2) в рамках кадастровой оценки, это совершенствование системы достоверности данных о земельном участке.

Статьи 31 и 34 Закона ФЗ-221 определяют формы организации кадастровой деятельности, а именно:

- кадастровый инженер в качестве индивидуального предпринимателя;
- кадастровый инженер в качестве работника юридического лица;
- некоммерческое объединение в форме некоммерческого партнерства, основанного на членстве кадастровых инженеров (саморегулируемые организации; далее – СРО).

Управление оценочной деятельностью в ЯНАО невозможно без наличия необходимой и достоверной информации, и несмотря на то, что ФИР и Геопортал уже действуют, остается еще немало проблем.

Так, например, развитие землеустройства в современных сложных условиях использования земельных ресурсов превратилось в проблему повышения его роли путём закрепления за ним или придания ему функций

⁷⁷ СЗ РФ 2015. № 29 (часть I), ст. 4344.

⁷⁸ Росреестр готовится к серьезным переменам // [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-gotovitsya-k-sereznyim-peremenam/>

государственного мероприятия. На данный момент простейшие землеустроительные действия осуществляются частными и юридическими лицами. К выполнению сложных работ на крупных массивах, в границах крупных государственных предприятий они не готовы. Но существует и другой парадокс, результаты работ частных лиц принимаются в государственный банк данных, в частности, в кадастр недвижимости.

Конечно, частные организации могут работать на землях государственной и муниципальной собственности ЯНАО, но это допустимо под определенным контролем. Но на сегодня этого нет. Отсюда в рамках ИПД могут возникнуть, например проблемы достоверности данных, предоставляемых субъектами хозяйствования ЯНАО.

Кроме того, стоит отметить, что, например данные кадастра ЯНАО не всегда способны предоставить полную информацию на конкретные объекты недвижимости: количественного, качественного порядка.

Для создания эффективной системы планирования и управления процессом информатизации структурных подразделений органов власти по управлению земельными ресурсами необходима реализация единой системы взглядов и представлений о процессах информатизации, комплекса организационно-методических и нормативных документов, обеспечивающих согласованное и взаимоувязанное развитие информационных систем и элементов инфраструктуры.

Необходимым условием эффективной реализации государственной информационной политики в ЯНАО по управлению земельными ресурсами является информатизация структур государственного управления, осуществляемая как организационно-технологический процесс, включающий на федеральном и региональном уровнях функциональную структуризацию системы органов власти, формирование упорядоченной инфраструктуры депозитариев государственных информационных ресурсов, внедрение современных информационных технологий и высокоскоростных телекоммуникационных сетей связи в систему государственного управления.

Поэтому целью информационного обеспечения по управлению земельными ресурсами должна стать не только организация процессов сбора, хранения, обработки, обновления информации, но и организация массивов информации, отбор необходимой и достаточной информации, а также определение направления их потоков, обеспечение своевременности информации для принятия управленческих решений и создание условий защиты безопасности информации, которые будут способствовать повышению эффективности деятельности органов государственного управления.

Основными целями совершенствования являются:

1. Обеспечение эффективного управления информационными ресурсами на основе достоверности и полноты сведений.
2. Создание условий для вовлечения в единое информационное пространство для открытого информационного обмена Управления Росреестра региона ЯНАО и населения на основе использования информационно-телекоммуникационной инфраструктуры.
3. Повышение уровня готовности органов по управлению земельными ресурсами Москвы к интеграции в информационное сообщество.
4. Повышение эффективности и оперативности в информационном обмене структурных подразделений органов по управлению земельными ресурсами ЯНАО.

Для достижения поставленных целей необходимо решить следующие задачи:

1. Формирование материально-технической базы информационно-коммуникационных технологий органов по управлению земельными ресурсами ЯНАО.
2. Внедрение новых информационных систем органов по управлению земельными ресурсами ЯНАО.
3. Формирование блока информационных ресурсов коллективного пользования.

4. Совершенствование нормативной правовой базы процесса информатизации органов по управлению земельными ресурсами ЯНАО.
5. Повышение информационной профессиональной компетентности государственных служащих органов по управлению земельными ресурсами ЯНАО.

На современном этапе, под методом прогнозирования понимают способ исследования объекта, направленный на разработку прогноза. Для экономических целей применяется более полутора сотен методов прогнозирования. Основная классификация подразделяет все методы на две группы: субъективные (т. е. с привлечением экспертов) и объективные (основанные на математической формализации прогнозируемых процессов). В числе последней группы в свою очередь можно выделить следующие методы: сглаживания, методы скользящих средних, методы корреляционно-регрессионного анализа, методы авторегрессии и др.

Из активно применяющихся методов прогнозирования при решении описанной проблемы аналитики, как правило, используют либо экспертные либо регрессионные методы.

При применении указанных методов прогнозирования основная сложность заключается в выборе зависимой переменной и ее аргумента (аргументов).

Кроме этого, предлагаются и другие меры совершенствования информационной обеспеченности сведений о земельных ресурсах ЯНАО.

В связи с необходимостью уточнения и исправления информационных ресурсов предусмотрены:

- утверждение классификаторов (объектов; видов, прав и ограничений (обременений) прав; охранных и иных зон; видов разрешенного использования) и законодательное установление обязательности их использования.

- установление порядка внесения изменений в ЕГРП и ГКН при наличии противоречий в сведениях;

- введение и законодательное закрепление требования об утверждении границ охранных и защитных зон одновременно с принятием решения о вводе объекта в эксплуатацию (например, линия электропередачи не может быть введена в эксплуатацию без утверждения ее охранной зоны);

- внесение в ГКН описания границ административно – территориального деления (в настоящее время сведения отсутствуют из-за трудностей с финансированием соответствующих работ, предлагается обязать органы местного самоуправления границы установить и внести в кадастр);

- внесение в ГКН сведений о точных границах земельных участков. В результате проведения «дачной амнистии» в кадастре зарегистрирована масса земельных участков без точно установленных границ, в результате чего есть вероятность их пересечения с границами иных участков, поставленных на кадастровый учет. Это приводит к многочисленным спорам, судебным разбирательствам. Предполагается установить процедуру, когда органам кадастрового учета совместно с органами местного самоуправления будут проводиться работы по массовому уточнению границ всех земельных участков в пределах определенных территориальных единиц (например, кварталов застройки)⁷⁹.

Организация эффективного использования земельных ресурсов теснейшим образом связана с созданием территориальных условий в ЯНАО для устойчивого развития всех отраслей. При этом государство должно создать в законодательном плане такие условия для использования земель, которые бы полностью обеспечивали сохранность земель как природного объекта. Одновременно повсеместно должно обеспечиваться соблюдение принципа приоритета охраны земель перед их использованием в качестве недвижимого имущества.

⁷⁹ Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 2011. № 8. С. 91.

Важнейшей задачей управления земельными ресурсами на уровне ЯНАО должна стать стратегия управления земельными ресурсами на основе прогнозирования и понимания дальнейшей перспективы, а также инвестиционной привлекательности всех видов земель, в том числе и с низкой кадастровой ценой.

Организация ценообразования должна быть введена под ответственность государственных органов земельного управления, а также частных владельцев больших участков земли.

Оценку можно проводить на основе статистических данных, а также посредством анализа рыночных цен на земельные участки.

Стоит отметить, что цена может меняться не только на основе динамики рыночной конъюнктуры, но также и на основе развития региона. Так, например, ЯНАО обладает самыми высокими ценами на всей территории по причине развитой инфраструктуры, в том числе и туристической. В связи с этим можно сделать вывод о том, что повышение цены на различные земельные участки возможно при развитии этих факторов.

Еще одним вариантом повышения цены на земельные участки могут стать инвестиционные вливания. При большей отдаче земельные участки будут более востребованы.

Таким образом, оба варианта должны быть реализованы в первую очередь государством, которое должно быть заинтересовано в развитии земельного потенциала всех территорий страны.

В рамках совершенствования ценообразования также стоит применять методы прогнозирования.

Другой аспект совершенствования влияющий на инвестиционную привлекательность земли является природоохранный фактор в рамках кадастровой деятельности.

В России взаимосвязь между государственной природоохранной политикой, проводимой федеральным центром (Минприроды), и политикой

на региональном уровне характеризуется сильной зависимостью. С одной стороны, государство задает национальные приоритеты в сфере природоохранных мероприятий, которые должны находить отражение при формировании политики в регионах, в данном случае имеется ввиду ЯНАО.

В данном же случае стоит говорить как о политике ЯНАО, в рамках соответствующих отделов органов исполнительной власти, так и деятельности частных организаций занимающихся кадастровой деятельностью по обеспечению охраны природы при кадастровой деятельности.

Таким образом, стоит отметить, что в настоящее время стоит создать эффективные организационно-управленческие основы аналитической деятельности в рамках ЯНАО, для чего предлагается создать специальный орган, занимающийся вопросами всего округа, в рамках ценообразования, инвестиционной привлекательности, совместных встреч с регионами по изучению проблем. Также необходимо изменить подходы в рамках методов оценки земли и природоохранной деятельности как залог инвестиционной привлекательности и развития земель.

Система управления ценовой политикой земли в ЯНАО требует качественных сущностных и структурных изменений. В совершенствовании нуждаются базовые основы организации и функционирования системы регионального управления, а именно ее экономико-территориальные аспекты, организационные основы, касающиеся управления имуществом, находящимся в собственности того или иного субъекта РФ, входящего в СЗФО.

В рамках ЯНАО в целом предлагается создать комиссию, или иной другой орган координирующего характера, который будет заниматься аналитикой кадастровой цены в рамках не отдельных субъектов, а всего СЗФО, а также осуществлять совместные встречи с представителями управлений Росреестра по конкретному региону. Возможно даже создание

данного органа в рамках Росреестра, так даже будет проще. Одной из первых функций данного органа должна быть координирующая функция.

Для обеспечения эффективности землепользования, а также для улучшения ценообразования на земельные участки стоит разработать карту. Примером такой карты может стать следующий вариант (см. рис. 3.4).



Рис. 3.4– Карта СЗФО (синим выделены наиболее востребованные территории)

Данная карта не отражает в полной мере земельный потенциал региона, но может стать началом для дальнейших исследований и расчетов.

Организация ценообразования должна быть введена под ответственность государственных органов земельного управления, а также частных владельцев больших участков земли.

Оценку можно проводить на основе статистических данных, а также посредством анализа рыночных цен на земельные участки.

Стоит отметить, что цена может меняться не только на основе динамики рыночной конъюнктуры, но также и на основе развития региона.

Особое значение имеет внедрение автоматизированной информационной системы аттестации оценщиков. Квалификационный аттестат признается действующим со дня внесения сведений в реестр. Ведение реестра оценщиков и выдачу сведений из него осуществляет РОО.

Базис представленной модели составляют основные виды информации, взаимодействующие в системе субъектов оценочной деятельности. (рис.3.5.)



Рис.3.5. Взаимодействие основных субъектов оценочной деятельности

На рис.3.5.демонстрируется взаимодействие между субъектами оценочной деятельности. Модель включает в себя основные составляющие единой информационной базы данных, которая выступает связующим звеном между основными субъектами управления и участниками оценочной деятельности.

Важное значение имеет совершенствование профессиональной компетентности оценщиков в ЯНАО.

Под показателем результативности в самом широком смысле понимают описательный или количественный индикатор, характеризующий результат деятельности или успешность движения к достижению поставленной цели.

Под результатами должна пониматься степень достижения поставленных целей и количественное соотношение результатов и затрат, а

также эффект «обратной связи», т.е. отношение и оценка населением деятельности оценщиков.

Это предполагает, в свою очередь, стоимостную оценку всех происходящих процессов и выполняемых функций и трансформацию в сторону процессно-стоимостного управления, что раньше было типично только для коммерческого сектора.

Таким образом, результативность следует понимать как меру эффективности, которая характеризуется достижением результата либо цели деятельности или степенью приближения к ней. Результативность деятельности определяется значениями показателей, отражающих достигнутый конечный результат труда.

Методы оценки результативности деятельности оценщиков- это специфические способы и приемы, применяемые для определения степени достижения результатов отдельными сотрудниками, управлениями и отделами и т.д. в процессе их деятельности.

Создание рейтинговой системы позволит оценить деятельность оценщиков в ЯНАО.

Основное направление совершенствования систем показателей результативности в последнее десятилетие в большинстве западных стран было связано с нахождением оптимального баланса между определением показателей и установления тесной взаимосвязи между ними.

В организации труда оценщиков должны использоваться такие показатели как:

- Показатель производительности, то есть определенный объем выполненных работ, запланированных на тот или иной период;
- Достижение определенного результата работы;
- Мобильность, интенсивность и оперативность работы;
- Соблюдение норм о дисциплине труда;

- Выполнение поставленных задач в установленные сроки, а также соответствие принятым управленческим решениям со стороны руководящего состава.

По качеству выполненной работы:

- Оформление и подготовка документов в рамках установленных норм и процедур;
- Четкость изложения в рамках документационного обеспечения деятельности;
- Грамотность, как составления документов, так и предоставления услуг населению, юридическая грамотность;
- отсутствие различного рода орфографических ошибок.

По профессиональному соответствию:

- компетентность профессионального уровня (предполагает полностью знание нормативно-правовых основ деятельности, умение правильно составлять необходимую документацию);
- выполнение должностных функций без помощи кого-либо, в рамках самостоятельной деятельности;
- умение организовать рабочий процесс, распланировать свое время, а также мобилизовать свои силы;
- обладание информационно-коммуникативной компетентностью, знание информационных основ, основ предоставления государственных электронных услуг;
- высокий уровень адаптации;
- способность к карьерному росту, стремление к получению новых знаний, новому опыту;
- четкое понимание последствий принятого управленческого решения, его реализации и ответственности за него;
- высокий уровень работоспособности, а также высокий уровень профессионализма и мобилизации сил в экстремальной ситуации.

Каждый показатель деятельности, в зависимости от его значимости, оценивается в процентах. Сумма оценок показателей деятельности должна составлять 100 %.

Механизм оценки результативности деятельности оценщика включает в себя три этапа:

- оценка исполнения каждого по отдельности показателя деятельности;
- общая оценка;
- формулировка вывода о результативности.

Важно отметить, что в период с 2013 по 2015 годы очень активно в отрасли осуществлялась реализация мероприятий «дорожной карты», которая была утверждена распоряжением Правительства РФ от 26.09.2013 № 1744-р в целях совершенствования государственного регулирования оценочной деятельности и повышения эффективности саморегулирования в области оценки.

В процессе развития рыночных отношений в России всё большее и в том числе государственное значение приобретает квалифицированная оценка стоимости объектов разных форм собственности. Эксперты считают, что профессия оценщика входит в десятку наиболее престижных, перспективных и высокооплачиваемых специальностей, а оценочная отрасль наиболее динамично развивающейся. Тем не менее, профессия оценщика не является новой для России и имеет свою глубокую историю⁸⁰.

Тем не менее, эта профессия сегодня переживает очередной этап роста, связанный с изменениями законодательных требований к уровню квалификации специалистов отрасли. С 01.01.2017 законодательно изменяется, а с 01.07.2017 фактически ограничивается вход в профессию.

⁸⁰ Цекоева Ф.К., Окомелко Н.В. Аспекты правового регулирования и кадровое обеспечение оценочной деятельности в сфере землеустройства и кадастров // В сборнике: Фундаментальные и прикладные исследования: опыт, проблемы и перспективы сборник научных трудов по материалам I Международной научно-практической конференции. НОО «Профессиональная наука». 2017. С. 626.

Таким образом, в отраслевой среде наиболее важным является решение вопроса о компетенции и квалификации специалистов оценочной деятельности. Вопросы организации и проведения квалификационного экзамена сейчас в стадии активного обсуждения. При этом, теоретически для устранения законодательных противоречий существует возможность использовать уже действующие в профессиональной среде сообщества:

- Национальный совет по развитию профессиональных квалификаций при Президенте РФ;

- Совет по развитию профессиональных квалификаций финансового рынка;

- Комиссия по развитию профессиональных квалификаций в оценочной деятельности при Совете по развитию профессиональных квалификаций финансового рынка.

Большая часть сегодняшних проблем компетенции и квалификации специалистов оценочной отрасли глубоко уходит корнями в вопрос формирования фундаментальной достоверной базы данных, доступной и надежной для специалистов каждого из трех намеченных выше линий (специализаций) отрасли.

Практика исследования отрицательных экспертных заключений на отчеты оценщиков и негативных рецензий на заключения экспертов в рамках судебной оценочной деятельности, подтверждает, что большей частью именно в сфере отсутствия достоверной первичной информации, положенной в основу труда оценщика кроется цепь последующих заблуждений, неверных и необоснованных выводов.

Таким образом, подводя итог, стоит отметить, что основными целями совершенствования являются:

1. решение информационных проблем;
2. урегулирования вопроса неучтенной недвижимости.
3. совершенствование профессиональной компетентности оценщиков.

Вывод по главе 3.

На сегодняшний день, до сих пор еще сохраняется ряд проблем в области регулирования оценочной деятельности. Во-первых это неучтенность некоторых объектов недвижимости. Стоит признать, что среди массива объектов недвижимости наибольшие проблемы связаны с землей. Так, например, проблема прогноза цен на землю, и отсутствия конкретных показателей. Во-вторых, современном законодательстве, не понятия инвестиционных земель по ценовому фактору, а ведь оценочная деятельность не только должна выполнять функцию оценивания, но и иметь глобальные цели, - оценки для социально-экономического развития региона. В ЯНАО проблема квалификации оценщиков, очень высокий рост обращений по делам связанным оценочной деятельностью с одной стороны и высоким уровнем исключения из реестра оценщиков.

Подводя итог, стоит отметить, что основными целями совершенствования являются:

1. обеспечение эффективного управления информационными ресурсами на основе достоверности и полноты сведений в оценочной деятельности;
2. урегулирования вопроса неучтенных земель.
3. создание условий для вовлечения в единое информационное пространство и обеспечение прозрачности по поводу цен в целом создание единой базы.
4. новые параметры оценки объектов недвижимости на основе локальности территории, инвестиционной емкости земель.
5. наиболее важным вопросом является повышение профессиональной компетентности оценщиков, их квалификации.

В исследовании подробно разработаны параметры профессионального уровня оценщика, кроме того, необходимо решить вопрос с повышением квалификации.

Таким образом, вместе с устранением образовательных проблем отрасли предлагаю следующие решения:

- утверждение классификаторов (объектов; видов, прав и ограничений (обременений) прав; охранных и иных зон; видов разрешенного использования) и законодательное установление обязательности их использования.

- установление порядка внесения изменений в ЕГРП и ГКН при наличии противоречий в сведениях;

- введение и законодательное закрепление требования об утверждении границ охранных и защитных зон одновременно с принятием решения о вводе объекта в эксплуатацию (например, линия электропередачи не может быть введена в эксплуатацию без утверждения ее охранной зоны);

- внесение в ГКН описания границ административно – территориального деления (в настоящее время сведения отсутствуют из-за трудностей с финансированием соответствующих работ, предлагается обязать органы местного самоуправления границы установить и внести в кадастр);

- внесение в ГКН сведений о точных границах земельных участков. В результате проведения «дачной амнистии» в кадастре зарегистрирована масса земельных участков без точно установленных границ, в результате чего есть вероятность их пересечения с границами иных участков, поставленных на кадастровый учет.

Заключение

На основании достижения цели исследования стоит подвести итоги по работе.

Анализ исторических особенностей оценки недвижимости показывает, что институт оценки формировался под влиянием общемировых тенденций. Формирование института оценки недвижимости относится к XIX в., когда впервые был принят закон о данной деятельности. Однако вскоре законодательство показало свое несовершенство, в связи с чем, стали разрабатываться новые нормы. Советский период обозначен как период «застоя» в развитии оценочной деятельности, что обуславливалось статусом недвижимости. В 90-е гг. XX в. с переходом к рыночным основам регулирования, введением частной собственности институт оценки недвижимости начинает возрождаться. Появляется общество оценщиков. Оценивая правовое регулирование института оценки недвижимости, стоит отметить, что оценочная деятельность объективно относится как к частному, так и к публичному праву.

Оценка недвижимости – это деятельность специально уполномоченных лиц оценочной деятельности, целью которой является установление рыночной или иной стоимости того или иного объекта недвижимости.

Принципы оценочной деятельности в научной литературе имеют разную классификацию. Например, выделяются принципы: полезности, замещения, ожидания. По другой классификации выделяются принципы связанные с эксплуатацией земли, с функционированием объектов недвижимости. Также выделяются принципы: альтернативности; соответствия; регрессии и прогрессии; конкуренции; зависимости; предвидения; изменчивости.

Статус оценщика определяется правами и обязанностями, которые установлены федеральным законодательством. Деятельность оценщика регулируется СРО. Оценочная деятельность имеет договорную основу. Сторонами договора на проведение оценки являются заказчик и исполнитель — юридическое лицо, работником которого являются оценщики. На сегодняшний день основными направлениями совершенствования статуса оценщиков является вопрос об ответственности, статусе оценщика как физического лица, и повышении уровня компетентности на основе образования и квалификации.

Система управления оценочной деятельностью в ЯНАО строится на основе конкретных субъектов деятельности. При этом стоит сказать, также и о высших органах власти, таких как Правительство ЯНАО и дума ЯНАО, в рамках которых принимаются соответствующие законы, ведется исполнительная, координирующая и контролирующая деятельность. В рамках координирования, большое значение имеет региональное отделение РОО в ЯНАО, в реестре которого на сегодняшний день членство имеют 32 оценщика по данным на 2017 г. Особенностью современного периода является убыстрение деятельности на основе информационных баз данных, которые работают в Управлении Росреестра по ЯНАО. базовые ставки цен на недвижимость в ЯНАО закрепляются Правительством ЯНАО. негативным фактором является то, что почти полчица оценщиков утратила свое членство в региональном отделении РОО по ЯНАО, что говорит о необходимости совершенствования деятельности.

К числу органов регулирования оценочной деятельности стоит отнести: федеральные органы власти, органы власти регионального уровня – ЯНАО, комиссии Управления Росреестра по рассмотрению обращений в области оценочной деятельности, НСОД и СРО. каждый орган выполняет регулятивные и контролирующие функции в рамках своих полномочий. Анализ динамики обращений связанных с оценочной деятельностью в ЯНАО

показывает динамику роста в последние годы, при этом большая часть заявлений связана с земельными участками.

На сегодняшний день, до сих пор еще сохраняется ряд проблем в области регулирования оценочной деятельности. Во-первых это неучтенность некоторых объектов недвижимости. Стоит признать, что среди массива объектов недвижимости наибольшие проблемы связаны с землей. Так, например, проблема прогноза цен на землю, и отсутствия конкретных показателей. Во-вторых, современном законодательстве, не понятия инвестиционноземель по ценовому фактору, а ведь оценочная деятельность не только должна выполнять функцию оценивания, но и иметь глобальные цели, - оценки для социально-экономического развития региона. В ЯНАО проблема квалификации оценщиков, очень высокий рост обращений по делам связанным оценочной деятельностью с одной стороны и высоким уровнем исключения из реестра оценщиков.

Подводя итог, стоит отметить, что основными целями совершенствования являются:

1. обеспечение эффективного управления информационными ресурсами на основе достоверности и полноты сведений в оценочной деятельности;
2. урегулирования вопроса неучтенных земель.
3. создание условий для вовлечения в единое информационное пространство и обеспечение прозрачности по поводу цен в целом создание единой базы.
4. новые параметры оценки объектов недвижимости на основе локальности территории, инвестиционной емкости земель.
5. наиболее важным вопросом является повышение профессиональной компетентности оценщиков, их квалификации.

В исследовании подробно разработаны параметры профессионального уровня оценщика, кроме того, необходимо решить вопрос с повышением квалификации.

Таким образом, вместе с устранением образовательных проблем отрасли логично было бы развивать и законодательные основы формирования достоверных баз (постоянный мониторинг и систематизация рыночных данных).

Список использованной литературы

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации от 05.02.2014) // Российская газета 1993. – 25 декабря
2. Земельный кодекс Российской Федерации // СЗ РФ 2001. (ред. от 29.07.2017) - № 44, ст. 4147
3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ 1998. № 31, ст. 3813.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ 2015. № 29 (часть I), ст. 4344.
5. Федеральный закон РФ от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // СЗ РФ 2007, N 31, ст. 4017
6. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» // СЗ РФ 2016. № 27 (Часть I), ст. 4170.
7. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 21 февраля 2011 г. № 53 г. Москва
8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 сентября 2010 г. № 445 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения»
9. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)»
10. Распоряжение Правительства РФ от 26 сентября 2013 г. № 1744-р «План мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование оценочной деятельности» // СЗ РФ 2013. № 40 (часть III), ст. 5111

11. Приказ Росреестра от 08.09.2011 № П/338 Об организации мониторинга качества и доступности государственных услуг, предоставляемых территориальными органами Росреестра и подведомственными федеральными бюджетными учреждениями Кадастровая палата по субъектам Российской Федерации (вместе с Положением о мониторинге качества и доступности государственных услуг Росреестра): // Вестник Росреестра. 2011.

12. Устав ЯНАО от 28 декабря 1998 г. // [Электронный ресурс]: http://constitution.garant.ru/region/ustav_yamal/chapter/1/

13. Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 14 июня 2016 г. № 523-П «Об утверждении базовой стоимости одного квадратного метра жилых помещений по состоянию на 01 января 2016 года» // Красный Север 2016. – 16 июня.

Научная и учебная литература

14. Абдреев Т.И. Особенности правового статуса оценщика в РФ // Вестник Казанского государственного финансово-экономического института. 2008. № 1. С. 73-75.

15. Архипова К.А., Тронин С.А. Понятие и принципы оценки стоимости недвижимости // Поиск (Волгоград). 2017. № 1 (6). С. 135-140.

16. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Асаул М.А., Грахова Е.В. Оценка объектов недвижимости. – М., 2016.

17. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А. Оценка собственности объектов недвижимости // Экономика и управление на предприятии отрасли (операции с недвижимым имуществом) / Под редакцией А.Н. Асаула . Санкт-Петербург, 2012.

18. Барсуков Д.П., Антонова В.Г. Учет и оценка недвижимости - Санкт-Петербург, 2015.
19. Бедрина С.А., Сахратуллина Р.Р. Сравнительный подход к оценке недвижимости // В сборнике: Уральская горная школа - регионам сборник докладов международной научно-практической конференции. 2016. С. 310-311.
20. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ООО «Международный дом оценки», 2014.
21. Грибовский С.В., Лейфер Л.А., Нейман Е.И. О концепции оценки недвижимости для целей налогообложения: состояние и перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 5. С. 8-11.
22. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. - М.: Финансы и статистика, 2008.
23. Грибовский С.В., Табала Д.Н., Мурашов В.С., Громкова О.Н. Теория и практика массовой оценки недвижимости на примере города Санкт-Петербурга. Теоретические аспекты // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2005. № 7. С. 82-85
24. Егорова Е.М., Шабанов Ш.Э. Принципы оценки недвижимости // Достижения науки и образования. 2017. № 3 (16). С. 17-20.
25. Завидов Б.Д. Основные идеи и положения земельного кадастра России, его главные недочеты и противоречия (учебно-практический и аналитический комментарий) // СПС Консультант плюс 2017
26. Кушнарева И.В., Сысоева Е.А. Недвижимость как объект оценки // Научный альманах. 2015. № 12-1 (14). С. 222-225.
27. Лапшина З.В., Прахт К.С. Развитие ипотечного кредитования в России // Экономика и социум. 2015. № 2-3 (15). С. 100-103.
28. Лиманская А.П. Основные этапы развития института оценки объектов недвижимости для целей налогообложения в России // Наука и

образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2012. № 7 (26). С. 60-65.

29. Мищенко Д. Купля-продажа недвижимости: плюсы и минусы // Молодые ученые. 2015. № 6. С. 25-27.

30. Незнамова А.А. История развития оценочных услуг в России // История государства и права. 2016. № 12. С. 55-58.

31. Носов С.И., Антонов В.П., Лойко П.Ф., Воронков П.Т. Оценка природных ресурсов (учебное пособие). - М.: Институт оценки природных ресурсов, 2012.

32. Носов С.И., Антонов В.П., Лойко П.Ф., Воронков П.Т. Оценка природных ресурсов (учебное пособие). - М.: Институт оценки природных ресурсов, 2012.

33. Об организации мониторинга качества и доступности государственных услуг, предоставляемых территориальными органами Росреестра // Вестник Росреестра. 2017. – Салехард,

34. Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости - М., 2014.

35. Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости. Учебное пособие для вузов. - Новгород: ННГАСУ, 2014.

36. Салихова Д.Ч. К вопросу о возникновении и прекращении правосубъектности оценщика // В сборнике: Профессионал года 2016 сборник статей Международного научно-практического конкурса. Пенза, 2016.

37. Севастьянова Е.А. Основы профессиональной деятельности оценщика, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудового договора с юридическим лицом // Вестник Московского городского педагогического университета. Серия: Юридические науки. 2014. № 3 (15). С. 93-101. С. 94-96

38. Ситдикова Л.Б. Проблемы определения правовой природы договора проведения оценки и риэлторского договора // Российская юстиция. 2008. № 5. С. 6–9.

39. Смирнова Ю.О., Гудкова В.С. История развития и практика оценки недвижимости в России и за рубежом // Аллея науки. 2016. № 4. С. 155-158
40. Статистические методы массовой и индивидуальной оценки недвижимости и земельных участков. III Поволжская научно-практическая конференция оценщиков 11 марта 2010 года, Нижний Новгород // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2010. № 4. С. 104-105.
41. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 2011. - № 8. - С. 91.
42. Табакова С.А. Российское общество оценщиков – первые в профессии, первые в России // Экономические стратегии. 2013. Т. 15. № 1 (109). С. 70-75.
43. Цекоева Ф.К., Окомелко Н.В. Аспекты правового регулирования и кадровое обеспечение оценочной деятельности в сфере землеустройства и кадастров // В сборнике: Фундаментальные и прикладные исследования: опыт, проблемы и перспективы сборник научных трудов по материалам I Международной научно-практической конференции. НОО «Профессиональная наука». 2017. С. 621-630.
44. Шевченко Л.И. Оценочные услуги: история и современность // В сборнике: Кодификация российского законодательства на современном этапе Сборник статей по итогам круглого стола. 2016.

Электронные ресурсы

45. В России завершилась массовая кадастровая оценка объектов недвижимости // [Электронный ресурс]: <http://www.km.ru/nedvizhimost/2013/02/22/ministerstvo-ekonomicheskogo-razvitiya-rf/704622-v-rossii-zavershilas-massov> (Дата обращения: 05.08.2017)

46. География ЯНАО // [Электронный ресурс]: <http://pravitelstvo.yanao.ru/region/geography/> (Дата обращения: 05.08.2017)

47. Ефименков В.И. Государственное регулирование экономики — необходимое условие эффективного развития регионов страны // [Электронный ресурс]: <http://chinovnik.uara.ru/modern/article.php?id=496> (Дата обращения: 05.08.2017)

48. Законодательное Собрание ЯНАО // [Электронный ресурс]: <http://www.zsyanao.ru/> (Дата обращения: 05.08.2017)

49. Инвестиционный паспорт СЗФО // [Электронный ресурс]: <http://www.n-west.ru/invest/investitsionnyiy-pasport-szfo/> (Дата обращения: 05.08.2017)

50. Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2014 год// [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrrovoy-/1informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrrovoy-2014/> (Дата обращения: 05.08.2017)

51. Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2015 год// [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrrovoy-/2informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastr2015/> (Дата обращения: 06.08.2017)

52. Информация о деятельности комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 2016 год// [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya->

kadaastrovoy-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadaastrovoy-2016/ (Дата обращения: 06.08.2017)

53. Массовая оценка недвижимости в целом по РФ повторно проводиться не будет / Интерфакс // [Электронный ресурс]: <http://www.interfax.ru/realty/realtyinf.asp?id=307861&sec=1461> (Дата обращения: 07.08.2017)

54. Национальный Совет по оценочной деятельности // [Электронный ресурс]: <http://www.ncva.ru/about.php> (Дата обращения: 08.08.2017)

55. О Российском обществе оценщиков // [Электронный ресурс]: <http://sroro.ru/about/> (Дата обращения: 08.08.2017)

56. Оценка рыночной стоимости жилой недвижимости в ямальском районе // [Электронный ресурс]: <http://ippascaruoakhorolya89.ru/otsenochnaya-deyatelnost> (Дата обращения: 08.08.2017)

57. «Правила об оценке недвижимых имуществ для обложения земскими сборами» // [Электронный ресурс]: <http://jurisprudent.site/osnovyi-finansov/pravila-otsenki-nedvijimyh-imuschestv-41238.html> (Дата обращения: 15.08.2017)

58. Региональное отделение РОО по ЯНАО // [Электронный ресурс]: <http://sroro.ru/roffices/about/344/> (Дата обращения: 18.08.2017)

59. Реестр членов // [Электронный ресурс]: http://sroro.ru/about/reestr/?member_lname=&organization=344 (Дата обращения: 15.08.2017)

60. Росреестр // [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/> (Дата обращения: 18.08.2017)

61. Росреестр готовится к серьезным переменам // [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-gotovitsya-k-sereznyim-peremenam/> (Дата обращения: 22.08.2017)

62. Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости».

[Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.guion.spb.ru/press/press/more/index.php?id=21>(Дата обращения: 15.08.2017)

63. Стандарт по массовой оценке стоимости недвижимого имущества. Standard on mass appraisal of real property. Международное общество налоговых оценщиков (МОНО) / // [Электронный ресурс]: www.iaao.org (Дата обращения: 05.08.2017)

64. Управление Росреестра по ЯНАО // [Электронный ресурс]: <https://rosreestr.ru/site/about/struct/territorialnye-organy/upravlenie-rosreestra-po-yamalo-nenetskomu-avtonomnomu-okrugu/> (Дата обращения: 17.08.2017)

65. Что влияет на кадастровую стоимость земли // Росреестр [Электронный ресурс]: <http://www.to57.rosreestr.ru/news/media/2128385/> (Дата обращения: 17.08.2017)