



DOI: <https://doi.org/10.15688/jvolsu3.2016.3.14>

УДК 332.1

ББК 65.05

АНАЛИЗ АДЕКВАТНОСТИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ РЫНОЧНЫМ УСЛОВИЯМ (НА ПРИМЕРЕ ВОЛГОГРАДСКОГО РЕГИОНА)¹

Олег Владимирович Лихоманов

Кандидат экономических наук, доцент кафедры
математических методов и информатики в экономике,
Волгоградский государственный университет
likhomanov.oleg@yandex.ru, mmie@volsu.ru
просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация

Мария Сергеевна Куканова

Студент института управления и региональной экономики,
Волгоградский государственный университет
maha14396@yandex.ru
просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация

Аннотация. Анализируется проблема взаимоотношений органов местного самоуправления с собственниками и арендаторами объектов недвижимости по вопросам налогообложения и арендной платы. Сделан вывод о негативном влиянии исключения независимых оценщиков из процесса кадастровой оценки стоимости объектов недвижимости. Предложено внесение поправки в законопроект «О государственной кадастровой оценке» об изменении состава комиссии по разрешению споров, в которую кроме представителей администраций муниципалитетов должны входить представители предпринимательского сообщества и независимые оценщики в равных пропорциях. Рекомендовано разработать менее продолжительный механизм рассмотрения споров о размерах кадастровой стоимости недвижимости в комиссиях и судах, вернув полномочия от судов общего пользования в арбитражные суды, а также сделать процессы принятия решений более прозрачными и объективными. Для расчета налогооблагаемой базы объектов недвижимости предложено использовать две различные системы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости: для объектов налогообложения, на которые существует гражданский оборот на рынке недвижимости (жилые помещения, торговые и административно-деловые центры, офисы, торговые объекты и объекты общепита) исходя из рыночной стоимости объектов недвижимости; для объектов налогообложения, по которым нет гражданского оборота, отсутствуют рыночные данные об аналогичных сделках (промышленные здания и сооружения, объекты незавершенного строительства, сельскохозяйственные и прочие постройки), путем установления кадастровой стоимости нормативно-правовыми актами органов государственной и муниципальной власти.

Ключевые слова: управление бизнесом, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, оценка недвижимости, земельный налог, арендные ставки, налогообложение.

**Актуальность определения
кадастровой стоимости объектов
недвижимости
для целей налогообложения**

В условиях экономического кризиса, нестабильной финансовой ситуации, обесценения денег в Российской Федерации у населения одной из самых актуальных проблем стало сбережение денежных накоплений, вложение их в надежные, стабильные и ликвидные инструменты. Одним из таких инструментов, который может приносить постоянный доход и сохранять капитал, являются вложения в недвижимость. Недвижимости, как любому объекту собственности, присуща такая количественная и качественная характеристика, как инвестиционная привлекательность, то есть коммерческий интерес у инвестора, состоящий в способности недвижимости приносить доход.

На рынке коммерческой недвижимости Российской Федерации в последнее время происходят большие перемены. Бурно развивается рынок торговых, складских, офисных, гостиничных помещений. Но рынок недвижимости, рассматриваемый как один из надежных и доходных способов вложения инвестиций, обеспечивающий сохранение и приумножение стоимости и величины капитала, включает в себя и присущие долгосрочным инвестициям факторы риска. Одним из таких факторов риска для собственников и арендаторов коммерческой недвижимости является сфера налогообложения. С 2016 г. налог на недвижимость будет впервые исчисляться не с инвентаризационной, а с кадастровой стоимости, максимально приближенной к рыночной стоимости. Кадастровая стоимость представляет собой массовую оценку стоимости недвижимости, основанную на информации о рыночной стоимости. Стоит отметить, что по определению кадастровая стоимость не может быть больше рыночной стоимости, поскольку при расчете рыночной стоимости обязательно учитывается принцип наиболее эффективного использования объекта оценки.

Для расчетов кадастровой стоимости применяется методика, разработанная Министерством экономического развития Российской Федерации. В основе ее лежит расчет

среднего удельного показателя кадастровой стоимости недвижимости, который берется из нормативных актов исполнительной власти, согласованных с органами местного самоуправления. Кадастровая стоимость недвижимости рассчитывается уполномоченными специалистами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и доводится до сведения всех заинтересованных лиц.

Главной целью создания и деятельности коммерческих организаций является получение прибыли, приоритетными для них являются частные интересы. В то же время благополучие и нормальная, эффективная работа коммерческих организаций, находящихся на территории муниципального образования, является главной составляющей для формирования финансово-экономической основы местного самоуправления. То есть, реализуя свои цели и задачи, коммерческие организации создают определенную финансовую базу для функционирования органов местного самоуправления, определяют возможность этих органов выражать публичные интересы и оказывать публичные услуги.

Таким образом, органы местного самоуправления заинтересованы в нормальной деятельности рыночных структур на территории муниципального образования. С другой стороны, именно зависимость наполненности бюджета от деятельности предприятий является одной из основных проблем взаимоотношений органов местного самоуправления и предприятий, учреждений и организаций, расположенных на соответствующей территории, и как следствие – эффективного развития бизнеса в регионе.

Значительную роль в формировании бюджетов всех уровней играют земельный налог, налог на имущество и арендная плата, а они в свою очередь напрямую зависят от кадастровой стоимости недвижимости, которая определяется в результате проведения государственной кадастровой оценки.

Таким образом, качество выполнения кадастровой оценки непосредственным образом влияет на финансовое состояние организаций и предпринимателей и наполнение бюджета. Отсюда можно сделать вывод, что корректная кадастровая оценка служит обеспечению

социального спокойствия общества и развитию экономического потенциала региона.

**Практика определения
кадастровой стоимости объектов
недвижимости
в Волгоградской области**

В конце 2015 г. сразу несколько крупных застройщиков уведомили власти Волгоградской области об отказе от аренды земельных участков и остановке строительных проектов. По результатам деятельности строительных организаций в 2015 г. ожидается снижение объемов вводимого жилья в Волгоградской области на 15 % [4].

Одним из самых больных вопросов местных предпринимателей Волгоградской области на сегодняшний день является вопрос

налоговых ставок и арендной платы за земельные участки.

В 2012 г. в Волгоградской области были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов. Результаты этой оценки оказались завышенными по сравнению с рыночной стоимостью в 2–10 раз.

Если же провести сравнение значений удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Волгоградской области с несколькими наиболее близкими по географическому положению и экономическому развитию регионами, то будет видна следующая картина (табл. 2).

Возросшая во много раз арендная плата или земельный налог препятствуют эффективному функционированию бизнеса вплоть до прекращения жизнедеятельности предприятий.

Таблица 1

Изменение значений удельного показателя кадастровой стоимости земель по районам Волгоградской области в 2012 г. по сравнению с 2002 г., раз

Районы	Среднее значение	Районы	Среднее значение	Районы	Среднее значение
Алексеевский	3,2	Клетский	12,6	Ольховский	4,9
Быковский	10,8	Котельниковский	1,4	Палласовский	0,8
Городищенский	7,7	Котовский	7,0	Руднянский	1,4
Даниловский	4,7	Кумылженский	16,4	Светлоярский	1,4
Дубовский	2,4	Ленинский	3,6	Серафимовичский	1,5
Еланский	3,2	Михайловский	3,8	Среднеахтубинский	4,4
Жирновский	4,4	Нехаевский	3,1	Старополтавский	11,2
Иловлинский	3,8	Николаевский	2,4	Суровикинский	13,1
Калачевский	3,7	Новоаннинский	2,7	Урюпинский	0,6
Камышинский	1,2	Новониколаевский	2,4	Фроловский	2,8
Киквидзенский	5,3	Октябрьский	2,3	Чернышковский	6,0
<i>В целом по Волгоградской области (средневзвешенное) значение 4,5</i>					

Примечание. Составлено авторами по: [3; 9].

Таблица 2

Сравнение значений удельного показателя кадастровой стоимости земель населенных пунктов по регионам за 2012 г., руб./м²

Регионы	Назначение земель		
	земли, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки	земли, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	земли, предназначенные для административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения
Волгоградская область	2 894,33	293,40	4 163,38
Астраханская область	1 378,37	222,96	3 679,65
Ростовская область	2 501,3	223,6	5 552,82
Воронежская область	1 779,40	205,25	2 143,02
Пензенская область	593,22	47,80	446,60

Примечание. Источник: [3].

Многие предприниматели были вынуждены воспользоваться процедурой оспаривания результатов кадастровой оценки, предусмотренной ст. 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [13]. Около 700 подобных исков было подано только в 1-м квартале 2014 года [1].

В большинстве случаев результат оспаривания для предпринимателей был положительным, однако не стоит забывать, что и досудебная и судебная процедуры предполагают отвлечение не только финансовых ресурсов, но и затрат времени.

Имея негативный опыт в отношении кадастровой стоимости земельных участков, бизнес-сообщество Волгоградской области ожидает введения налога на имущество, исчисляемого также от кадастровой стоимости. Проверить кадастровую стоимость объектов недвижимости любой собственник уже сейчас может на сайте Росреестра по адресу или кадастровому номеру объекта.

С 1 января 2014 г. в отношении отдельных объектов недвижимости база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость таких объектов (Федеральный закон от 02.11.2013 № 307-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 части первой и

главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации») [5].

Для проведения массовой оценки объектов капитального строительства (ОКС) в Волгоградской области был произведен Государственный технический учет ОКС. Качественная подготовка к оценке является залогом качественного выполнения работ и минимизации судебных издержек правообладателей недвижимости. Однако, учитывая масштаб проведенных работ и человеческий фактор, возникли технические ошибки в учете объектов недвижимости.

В Волгоградской области по данным разных источников количество объектов капитального строительства составляет от 1,3 до 1,9 млн единиц (рис. 1).

По данным Государственного кадастра недвижимости (ГКН) по Волгоградской области общее количество объектов капитального строительства составило: 1 915 897 единиц, из них:

- здания – 828 263 единицы;
- помещения – 1 003 964 единицы;
- сооружения – 77 256 единиц;
- объекты незавершенного строительства – 6 414 единицы (см. рис. 2).

Также имеются разногласия в количестве учтенных ОКСов в ГКН и количестве объектов, выявленных в результате инвентаризации.

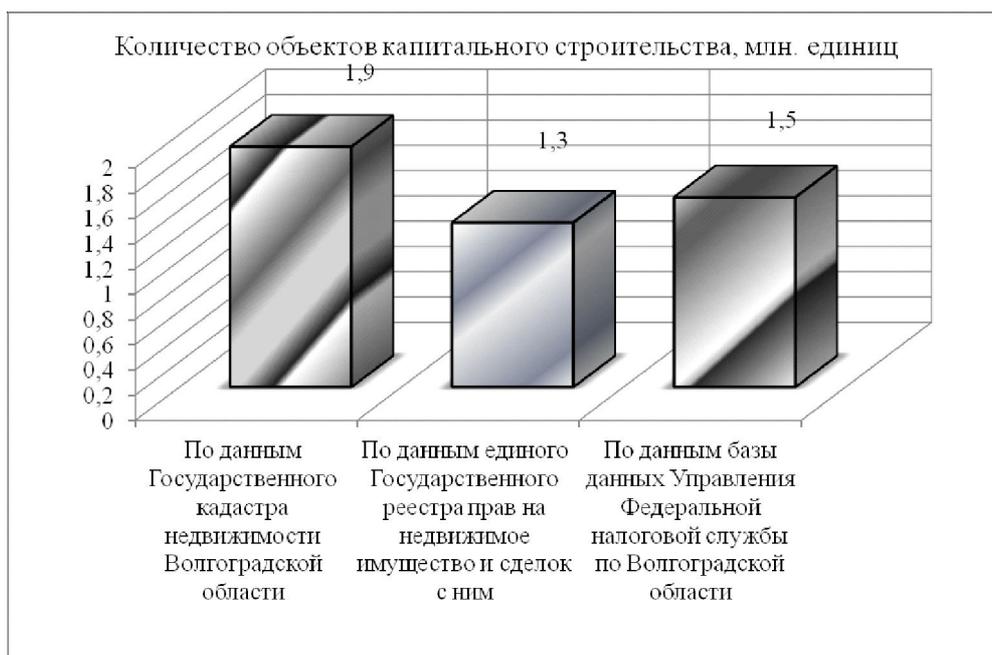


Рис. 1. Количество объектов капитального строительства в Волгоградской области

По данным ГКН по Волгоградской области количество зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в Волгоградской области составляет 911,9 тыс. единиц, в то время как в результате инвентаризации было выявлено только 318,9 тыс. единиц (рис. 3).

Причинами данных ошибок послужили:

1) дублирующие объекты, так как государственный технический учет ОКС осуществляли несколько БТИ, сведения в ГКН о дублирующихся объектах были внесены на основании технических паспортов, относящих-

ся к одному и тому же объекту и полученных от разных БТИ;

2) сведения об объекте внесены в ГКН, но по факту объект отсутствует (снесен, демонтирован);

3) объект поставлен в БТИ на государственный технический учет в период с октября 2011 по 1 сентября 2012 г. (не вошел в Перечень, но является ранее учтенным объектом недвижимости) – неверные данные об объектах.

Данные ошибки могут быть исправлены работниками кадастровой палаты Росреестра, однако уже на данный момент они свиде-

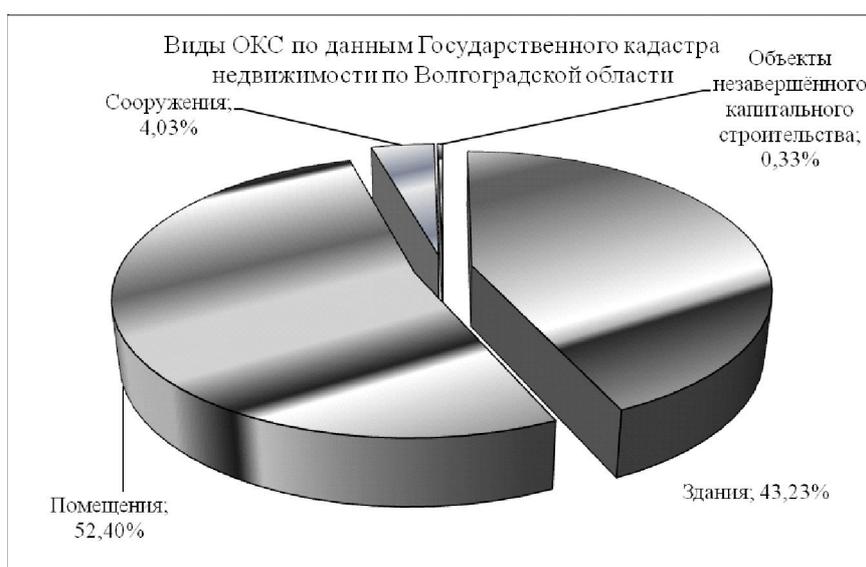


Рис. 2. Виды объектов капитального строительства в Волгоградской области

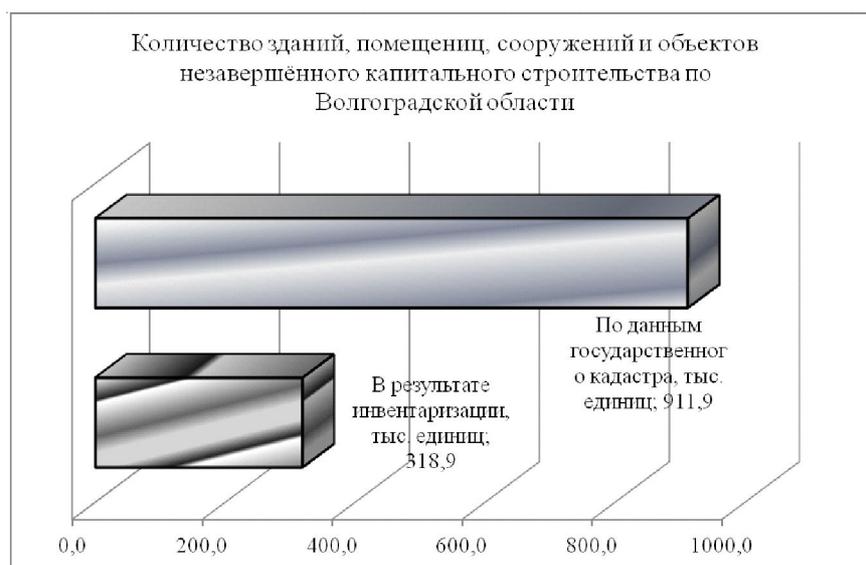


Рис. 3. Количество зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в Волгоградской области

тельствуют о том, что работа имеет недочеты, которые могут в значительной степени повлиять на стоимость ОКС. Налогоплательщик имеет право обратиться с заявлением об исправлении технической ошибки и потребовать перерасчета налога [8].

Оспаривание оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости

С точки зрения административных органов рост кадастровой стоимости увеличивает рост налоговых поступлений и наполняет бюджеты муниципальных образований. С точки зрения бизнесмена при увеличении налогов уменьшается чистая текущая стоимость денежных потоков, а следовательно, и рыночная стоимость (полезность) бизнеса. К тому же кадастровая стоимость не является постоянной величиной, она определена только до очередного тура кадастровой оценки, то есть примерно на пять лет. Проблема даже не в резком изменении размера кадастровой стоимости, а следовательно, арендных ставок или налогов, а в том, что потенциального резидента отпугивает нестабильность фундаментальных условий для функционирования бизнеса.

На протяжении около 20 лет попытки введения налогообложения недвижимого имущества, к сожалению, не привели к положительному результату, о чем свидетельствуют многочисленные обращения граждан и организаций, судебные разбирательства, претензии со стороны органов власти субъектов Федерации.

В целом негативное отношение общества и бизнеса к введению этого налога в первую очередь объясняется не нежеланием платить этот налог, а зачастую трудно объяснимыми результатами «экспериментов» с введением и администрированием этого налога, которые имеют место в современной истории РФ.

За этот период в РФ для определения кадастровой стоимости были применены два различных подхода к организации этих работ, в том числе:

– Централизованная (общефедеральная) государственная система определения кадастровой стоимости на основе нормативных методик – действовала до принятия новой

редакции ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в 2007 году;

– Децентрализованная негосударственная система определения базы налогообложения на основе принципа приближения кадастровой стоимости к рыночной – действует в настоящее время [6].

В соответствии с действующим законодательством, кадастровую оценку по заказу государства осуществляют независимые оценщики, которые отбираются на конкурсной основе. При этом исполнитель обязан застраховать свою ответственность за причинение вреда имуществу в результате осуществления своей деятельности. По итогам проведения кадастровой оценки исполнитель должен обеспечить проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости в саморегулируемой организации оценщиков (СРОО), членом которой он является.

В случае несоответствия кадастровой стоимости рыночной, правообладатель имеет право оспорить ее величину в досудебном или судебном порядке. И на этом этапе отчет об определении рыночной стоимости, выполненный для целей оспаривания, должен получить положительное заключение СРОО. Анализ арбитражной практики по 25 делам, рассмотрение которых завершено и вынесено решение, показывает, что минимально кадастровая стоимость была снижена в 1,64 раза, максимально – в 25,33 раза. В среднем по рассмотренным делам землевладельцам удалось снизить кадастровую стоимость в 8,16 раз [2].

В принятом ранее законе ФЗ-135 предусмотрен четкий механизм, практически исключая двойные стандарты и коррупционные проявления. Тем не менее Минэкономразвития РФ разработало и разместило на портале regulation.gov.ru в начале августа 2015 г. законопроект «О государственной кадастровой оценке» [11], который кардинально меняет существующий порядок проведения государственной кадастровой оценки. Целью проекта заявлено развитие института государственных кадастровых оценщиков и устранение существующих недостатков. Законопроектом не предусматривается экспертиза ни отчета об оценке кадастровой стоимости, ни отчета, выполненного с целью оспаривания ее. Из состава комиссии о рассмотрении споров (кол-

легии) исключены и представители профессионального оценочного сообщества, и представители предпринимательского сообщества.

В соответствии с предлагаемым порядком кадастровой оценки недвижимости заказчик в лице субъекта РФ передает полномочия по проведению кадастровой оценки бюджетной организации, учредителем которой он сам и является. Фактически заказчик имеет полный контроль над исполнителем, что нарушает принцип независимости оценщика. При этом в законопроекте отсутствуют какие-либо указания на наличие специального образования в области оценочной деятельности у сотрудников этого бюджетного учреждения. Исключены положения о необходимости исполнителя страховать свою ответственность.

Проведение экспертизы отчетов об оценке, выполненных для установления кадастровой стоимости на уровне рыночной, имеет важное социальное и практическое значение. Замена экспертизы отчета об оценке на заключение представителя территориального управления федерального органа исполнительной власти, который не имеет специального образования, вряд ли равнозначно. Сложно представить, что комиссия, состоящая из местных чиновников, в ущерб интересам бюджета будет принимать положительные решения о пересмотре кадастровой стоимости.

Выводы и рекомендации

1. Ситуация противостояния между администрациями муниципалитетов и бизнесменами при кадастровых спорах, препятствия по оспариванию кадастровой оценки снижают инвестиционную привлекательность региона.

2. На федеральном уровне методология определения кадастровой стоимости объектов недвижимости недостаточно научно обоснована, отсутствует четкий, ясный, понятный алгоритм расчета.

3. Проект Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» полностью исключает из процесса кадастровой оценки независимых оценщиков. Необходимо внесение поправки в законопроект о составе комиссии по разрешению споров. В состав комиссии кроме представителей администраций муниципалитетов должны входить представи-

тели предпринимательского сообщества и независимые оценщики в равных пропорциях.

4. Для обжалования размера кадастровой стоимости необходимо разработать менее продолжительный механизм рассмотрения споров в комиссиях и судах, вернув полномочия от судов общего пользования в арбитражные суды, а также сделать процессы принятия решений более прозрачными и более объективными.

5. Рост кадастровой стоимости недвижимости нуждается в ограничении, например, повышении не более чем на размер официальной инфляции.

6. Для расчета налогооблагаемой базы объектов недвижимости предлагается использовать две различные системы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости:

– для объектов налогообложения, на которые существует гражданский оборот на рынке недвижимости (жилые помещения, торговые и административно-деловые центры, офисы, торговые объекты и объекты общепита) путем определения кадастровой стоимости, исходя из рыночной стоимости объектов недвижимости;

– для объектов налогообложения, по которым нет гражданского оборота, отсутствуют рыночные данные об аналогичных сделках (промышленные здания и сооружения, объекты незавершенного строительства, сельскохозяйственные и прочие постройки), путем установления кадастровой стоимости нормативно-правовыми актами органов государственной и муниципальной власти.

В заключение хотелось бы еще раз отметить всю важность для эффективного развития бизнеса соответствия кадастровой стоимости рыночным условиям. В том случае, если кадастровая стоимость не будет соответствовать рыночной, государство и муниципалитеты потеряют не только налогоплательщиков (так как многие будут вынуждены продавать объекты в силу высокого налогового бремени), но и арендаторов, а также потенциальных инвесторов, так как им будет выгоднее арендовать или покупать объекты недвижимости у частных лиц, которые более ориентированы на рыночные условия.

ПРИМЕЧАНИЕ

¹ Исследование выполнено при финансовой поддержке РГНФ и Администрации Волгоградской области в рамках научно-исследовательского проекта «Формирование и регулирование рынка трудовых ресурсов Волгоградской области в условиях функционирования Евразийского экономического союза».

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. В Волгоградской области бизнесмены через суд снижают кадастровую стоимость земли. Информационное агентство Высота 102.0. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://v102.ru/news/48010.html> (дата обращения: 08.12.2014). – Загл. с экрана.

2. Куканова, М. С. Анализ изменения законодательства о порядке оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости / М. С. Куканова, О. В. Лихоманов // Экономика, финансы и менеджмент: тенденции и перспективы развития : сб. науч. тр. по итогам Междунар. науч.-практ. конф., г. Волгоград, 7 окт. 2014 г. – Волгоград : Изд-во ИЦПРОН, 2014. – С. 181–186.

3. Лихоманов, О. В. Совершенствование государственной кадастровой оценки земель на примере Волгоградской области / О. В. Лихоманов, Д. В. Бубнов // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3, Экономика. Экология. – 2013. – Вып. 1 (22). – С. 243–250.

4. Малых, Я. Земля уходит из-под стройки / Я. Малых // Газета «Коммерсантъ». – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.kommersant.ru/doc/2878099> (дата обращения: 16.12.2015). – Загл. с экрана.

5. Налоговый кодекс РФ. Гл. 31 «Земельный налог». – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.zakonrf.info/nk/gl31>. – Загл. с экрана.

6. Нейман, Е. И. «Кадастровые страдания», или К вопросу о методологии и организации работ по определению базы налогообложения недвижимости / Е. И. Нейман. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: http://sr000.ru/press_center/news/1210935. – Загл. с экрана.

7. Позиция СРО «Экспертный Совет» по проекту Федерального закона «О государственной кадастровой оценке». – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://sros0vet.ru/press/news/poziciya-partnerstva-po-proektu-federalnogo-zakona-o-gosudarstvennoj-kadastrovoj-ocenke/> (дата обращения: 03.09.2015). – Загл. с экрана.

8. Постановление Администрации Волгоградской области от 04.12.1997 № 682 «О состоянии

работы по проведению на территории Волгоградской области сплошной инвентаризации объектов недвижимого имущества, принадлежащего гражданам на праве собственности». – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.rusouth.info/territory3/pack2d/paper-bfoabx.htm>. – Загл. с экрана.

9. Постановление губернатора Волгоградской области от 20 ноября 2012 г. № 1130 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Волгоградской области». – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW180;n=78899>. – Загл. с экрана.

10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» // Российская газета. Федеральный выпуск № 6721 (150). – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://rg.ru/2015/07/10/kadastr-dok.html>. – Загл. с экрана.

11. Проект Федерального закона «О государственной кадастровой оценке». – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/docse/2305-proekt-zakona-kadastrovoj-o-0>]. – Загл. с экрана.

12. Протокол № 27 Заседания общественного Совета при Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии от 17.09.2015. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://sros0vet.ru/press/news/obcshestvennyj-sovet-pri-srosreestre-obsudil-problematiku-gosudarstvennoj-kadastrovoj-ocenki>. – Загл. с экрана.

13. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586. – Загл. с экрана.

REFERENCES

1. *V Volgogradskoy oblasti biznesmeny cherez sud snizhayut kadastruvuyu stoimost zemli. Informatsionnoe agentstvo Vysota 102.0* [Businessmen of the Volgograd Region Reduce Legally the Cadastral Value of Land. News Agency Height 102.0]. Available at: <http://v102.ru/news/48010.html>. (accessed December 8, 2014).

2. Kukanova M.S., Likhomanov O.V. Analiz izmeneniya zakonodatelstva o poryadke osparivaniya kadastrvoy stoimosti obyektov nedvizhimosti [Analysis of Changes in the Legislation on the Procedure for Contesting the Cadastral Value of Real Estate]. *Ekonomika, finansy i menedzhment: tendentsii i perspektivy razvitiya: sb. nauch. tr. po*

itogam Mezhdunar. nauch.-prakt. konf., g. Volgograd, 7 okt. 2014 g. [Economics, Finance and Management: Trends and Prospects: Collected Scientific Works of the International Scientific and Practical Conference, Volgograd, October 7, 2014]. Volgograd, Izd-vo ITsRON, 2014, pp. 181-186.

3. Likhomanov O.V., Bubnov D.V. Sovershenstvovanie gosudarstvennoy kadastrvoy otsenki zemel na primere Volgogradskoy oblasti [Improving the State Cadastral Valuation of Land on the Example of the Volgograd Region]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 3, Ekonomika. Ekologiya* [Science Journal of Volgograd State University. Global Economic System], 2013, iss. 1 (22), pp. 243-250.

4. Malykh Ya. Zemlya ukhodit iz-pod stroyki [The Land Goes From Under Construction]. *Gazeta «Kommersant»*. Available at: <http://www.kommersant.ru/doc/2878099>. (accessed December 16, 2015).

5. *Nalogovyy kodeks RF. Gl. 31 «Zemelnyy nalog»* [Tax Code of the Russian Federation. Chapter 31 “Land Tax”]. Available at: <http://www.zakonrf.info/nk/gl31>.

6. Neyman E.I. «Kadastrvoye stradaniya», ili K voprosu o metodologii i organizatsii rabot po opredeleniyu bazy nalogooblozheniya nedvizhimosti [“Cadastral Suffering”, or to the Question of the Methodology and the Organization of Work on the Definition of the Real Estate Tax Base]. Available at: http://sroroo.ru/press_center/news/1210935/.

7. *Pozitsiya SRO «Ekspertnyy Sovet» po proektu Federalnogo zakona «O gosudarstvennoy kadastrvoy otsenke»* [Position of “Expert Council” SRO on the Draft Federal Law “On State Cadastral Valuation”]. Available at: <http://srosovnet.ru/press/news/pozitsiya-partnerstva-po-proektu-federalnogo-zakona-o-gosudarstvennoj-kadastrvoy-ocenke/>. (accessed September 3, 2015).

8. *Postanovlenie Administratsii Volgogradskoy oblasti ot 04.12.1997 № 682 «O sostoyanii raboty po provedeniyu na territorii Volgogradskoy oblasti sploshnoy inventarizatsii obyektov nedvizhimogo imushchestva, prinaldzhashchego grazhdanam na prave sobstvennosti»* [Resolution of the Administration of the Volgograd Region of December 4, 1997 no. 682

“On the Status of the Work on Carrying Out a Solid Inventory of Real Property Owned by Citizens on the Right of Ownership in the Volgograd Region”]. Available at: <http://www.rusouth.info/territory3/pack2d/paper-bfoabx.htm>.

9. *Postanovlenie gubernatora Volgogradskoy oblasti ot 20 noyabrya 2012 g. № 1130 «Ob utverzhdenii rezultatov gosudarstvennoy kadastrvoy otsenki zemel naseleennykh punktov Volgogradskoy oblasti»* [Resolution by Governor of the Volgograd Region of November 20, 2012 no. 1130 “On Approval of the Results of the State Cadastral Valuation of Lands of the Volgograd’s Settlements”]. Available at: <http://base.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW180;n=78899>.

10. *Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF ot 30 iyunya 2015 g. «O nekotorykh voprosakh, vznikayushchikh pri rassmotrenii sudami del ob osparivanii rezultatov opredeleniya kadastrvoy stoimosti obyektov nedvizhimosti»* [Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of June 30, 2015 “On Some Issues Arising at the Consideration of Court Cases Challenging the Results of the Determination of the Real Estate Cadastral Value”]. *Rossiyskaya gazeta. Federalnyy vypusk no. 6721 (150)*. Available at: <http://rg.ru/2015/07/10/kadastr-dok.html>.

11. *Proekt Federalnogo zakona «O gosudarstvennoy kadastrvoy otsenke»* [Draft Federal Law “On State Cadastral Valuation”]. Available at: <http://www.ocenchik.ru/docse/2305-proekt-zakona-kadastrvoy-o>.

12. *Protokol № 27 Zasedaniya obshchestvennogo Soveta pri Federalnoy sluzhbe gosudarstvennoy registratsii, kadastra i kartografii ot 17.09.2015* [Record no. 27 of Public Council Under the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography of September 17, 2015]. Available at: <http://srosovnet.ru/press/news/obshchestvennyj-sovet-pri-rosreestre-obsudil-problematiku-gosudarstvennoj-kadastrvoy-ocenki>.

13. *Federalnyy zakon № 135-FZ «Ob otsenochnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii»* [Federal Law no. 135-FL “On Valuation Activities in the Russian Federation”]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586.

**ANALYSIS OF THE ADEQUACY OF CADASTRAL VALUE
OF REAL ESTATE MARKET CONDITIONS
(ON THE EXAMPLE OF THE VOLGOGRAD REGION)**

Oleg Vladimirovich Likhomanov

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Department of Mathematical Methods and Informatics in Economics,
Volgograd State University
likhomanov.oleg@yandex.ru, mmie@volsu.ru
Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation

Mariya Sergeevna Kukanova

Student, Institute of Management and Regional Economy,
Volgograd State University
maha14396@yandex.ru
Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation

Abstract. The authors analyze the problem of the relationship of local authorities with owners and tenants of real estate taxation and rents. The conclusion is made about the negative impact of exclusion of independent appraisers from the process of cadastral valuation of real estate. The proposed amendment to the draft law “On state cadastral evaluation” changes in the structure of the Commission on dispute resolution, which in addition to representatives of administrations of municipalities should include representatives of the business community and independent evaluators in equal proportions. It is recommended to develop less long-lasting mechanism for dealing with disputes about the size of the cadastral value of real estate in the commissions and courts, returning powers from the courts of common use in arbitration courts, as well as to make decision which would make the processes more transparent and objective. For the calculation of the taxable base of real estate it is proposed to use two different systems of determining the cadastral value of real estate: for objects of taxation on which there is a civil turnover on the real estate market (residential, trading and business centers, offices, commercial facilities and catering facilities) based on the market value of real estate; for objects of taxation on which there is no civil, there is no market data about similar transactions (industrial buildings and structures, objects of incomplete construction, agricultural, and other buildings), through the establishment of cadastral value of the normative legal acts of bodies of state and municipal authorities.

Key words: business management, cadastral value, market value, real estate valuation, land tax, rents, taxation.