маловодные и многоводные годы, могут служить в качестве моделей реального года при планировании, проектировании и функционировании Нижнекамского гидроузла.

1. Андерсон Т. Статистический анализ временных рядов. – М.: Издательство «Мир», 1976. – 755 с.
2. Исмаилов Г.Х., Муращенкова Н.В. Оценка и прогноз речного стока бассейна р. Волги с учетом возможного изменения климата. Использование и охрана природных ресурсов в России. М.: НИИ ПРИРОДА – 2018, №4. – С 56-61.
3. Музылев С.В., Привальский В.Е., Раткович Д.Я. Стохастические модели в инженерной гидрологии. М.: Наука, 1982. – 184 с.
4. Овчаров Е.Е., Захаровская Н.Н., Прошляков И.В. и др. Практикум по инженерной гидрологии и регулированию стока: Учебное пособие – Минск.: Наука, 2008. – 224 с.
5. Определение основных расчетных гидрологических характеристик. СП 33-101-2003. М.: Госстрой России, 2004. – 73 с.
6. Пособие по определению расчетных гидрологических характеристик - Л: Гидрометеиздат, 1984. – 448 с.
7. Рождественский А.В., Чеботарев А.И. Статистические методы в гидрологии. Л.: Гидрометеиздат, 1974. 424 с.
8. Сайт Всесоюзного научно-исследовательского института гидрометеорологической информации – Мировой центр данных – www.meteo.ru.

Ковалёва Е.В., Чикин Н.В., Андина В.А.

Анализ кадастровой стоимости объектов недвижимости Чукотского автономного округа

*Белгородский государственный аграрный университет им. В.Я. Горина
(Россия, Белгород)*

doi: 10.18411/sr-10-04-2021-89

Аннотация

От результатов кадастровой оценки земель объектов недвижимости напрямую зависит система налогообложения, и как следствие пополнение средств местного бюджета. Поэтому, в справедливом определении кадастровой стоимости объектов недвижимости заинтересованы собственники объектов недвижимости. В статье рассматривается проблематика, возникающая в связи с осуществлением государственной кадастровой оценки в новых условиях. Переход к рыночной оценке недвижимого имущества и зависимость налоговой базы от кадастровой стоимости породил ряд практических проблем, которые свидетельствуют о необходимости дальнейшего совершенствования механизма кадастровой оценки недвижимого имущества

Ключевые слова: кадастровая стоимость, объекты недвижимости, удельные показатели, кадастровая оценка

Кадастровая оценка объектов недвижимости постепенно приобретает рыночный характер, выступая как базовый инструмент реформируемой ныне отечественной системы налогообложения. Исчисление кадастровой стоимости объектов недвижимости производится в соответствии со специальной методикой, разработанной в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности (ст.ст. 390, 391) Налогового кодекса Российской Федерации [1], ст.ст. 65–66 Земельного кодекса Российской Федерации [2].

Следует отметить, что формирующаяся система оценки кадастровой стоимости не лишена проблем и несогласованностей, которые были характерны для ранее существовавшей системы налогообложения, которая базировалась на инвентаризационной стоимости.

Так, система государственной кадастровой оценки земель на национальном уровне изменилась с введением в действие федерального стандарта оценки

«Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» [3], в рамках которого законодатель заложил рыночный механизм кадастровой оценки.

В связи с отсутствием на территории Чукотского автономного округа капитального строительства, провести сравнительный анализ результатов рассчитанной кадастровой стоимости с рыночными данными стоимости строительства объектов недвижимости, за исключением земельных участков в Чукотском автономном округе не представляется возможным.

При сравнении кадастровых стоимостей с действующей кадастровой стоимостью нами было учтено, что среди объектов оценки по состоянию на 01.01.2020 г. присутствуют объекты, которым действующая кадастровая стоимость назначалась на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС), установленных для кадастрового квартала. УПКС не учитывают характеристики конкретных объектов оценки, в связи с чем кадастровая стоимость таких объектов может быть, как ниже, так и выше чем при оценке ее величины, основанной на рыночных данных затрат на замещение, а также по моделям, разработанным для определения кадастровой стоимости на основе данных рынка (табл.1).

Для проведения детального анализа полученных значений кадастровой стоимости объектов оценки со значениями кадастровой стоимости, действующими на дату оценки, существовали объективные трудности:

- предыдущий тур государственной кадастровой оценки проводился в 2012 году по Федеральному закону ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [4];
- группировка объектов оценки проводилась по новым указаниям, многие подгруппы поменяли свою функциональную группу. Например, подгруппа 0841 «Административные здания государственных учреждений управления, включая здания администраций, судов, прокуратуры» при проведении кадастровой оценки в 2012 году относилась к функциональной группе «Административные здания», в то время как по действующим Методическим указаниям данная подгруппа относится к функциональной группе «Объекты социального назначения». Есть и другие примеры смены функциональной группы [5];

Таблица 1

Показатели сравнения удельных показателей кадастровой стоимости предыдущего и текущего туров кадастровой оценки в разрезе муниципальных образований Чукотского автономного округа, руб./м²

МО/группа	Минимальный УПКС текущего тура	Средний УПКС текущего тура	Максимальный УПКС текущего тура	Минимальный УПКС, предыдущего тура	Средний УПКС, предыдущего тура	Максимальный УПКС, предыдущего тура
Анадырский район	6,59	11 534,68	675 485,88	161,13	16 787,51	216 685,25
ГО Анадырь	6,59	45 693,77	1 308 642,54	14,96	32 747,90	391 514,16
Билибино	18,02	23 481,08	1 439 785,71	68,04	6 718,52	711 353,00
Билибинский район	8,79	7 146,30	1 035 075,83	1 799,55	5 656,46	41 023,98
Иультинский район	6,59	9 481,97	541 971,00	202,88	8 478,80	195 966,00
ГО Певек	265,09	20 311,05	366 062,02	1 143,38	4 234,22	86 219,05
Провиденский	14,95	10 231,38	147 401,23	556,26	8 410,70	114 253,07
Чаунский район	121,36	7 844,73	5 095 348,68	1 153,82	3 213,10	53 005,25
Чукотский район	13,19	8 222,77	1 183 836,59	2 059,10	15 412,48	70 882,22

Общий итог	6,59	18 205,03	5 095 348,68	14,96	12 468,28	711 353,00
------------	------	-----------	--------------	-------	-----------	------------

- большая часть объектов сменила не только подгруппу, но и функциональную группу в процессе новой группировки, поскольку выявлены грубые ошибки отнесения объектов оценки в процессе кадастровой оценки 2012 года. Например, объекты торгового и административного назначения были отнесены к объектам промышленности исключительно по наименованию, а в результате детального анализа объектов и использования дополнительных источников информации была установлена правильная функциональная группа.

В связи с этим проведение детального анализа полученных значений кадастровой стоимости объектов оценки со значениями кадастровой стоимости, действующими на дату оценки, затруднено, поэтому нами проведен укрупненный анализ в рамках функциональных групп.

Укрупненный анализ результатов расчета кадастровой стоимости в разрезе функциональных групп показал следующее: стоимость изменилась как в меньшую, так и в большую сторону по сравнению с действующей кадастровой стоимостью (табл.2, рис.1).

Таблица 2

Изменение суммарной кадастровой стоимости текущего и предыдущего туров государственной кадастровой оценки, руб.

Группа/вид объекта	Количество объектов	Сумма кадастровых стоимостей	Количество предыдущего тура	Сумма кадастровых стоимостей предыдущего тура	Изменение результатов, %
Общий итог	63 573	271 564 295 821	62 036	129 016 455 975	110,49%

Анализируя полученные результаты (рис.1) можно сделать вывод, что за прошедший с предыдущего тура кадастровой оценки период (2012 – 2019 гг.) произошло существенное изменение кадастровой стоимости в сторону увеличения. Это связано не только с ростом цен на жилую недвижимость в Чукотском автономном округе (результаты сравнительного подхода), но и с ростом цен на строительство объектов недвижимости (результаты затратного подхода).

Анализ соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости, а также общей динамики кадастровой стоимости осуществлялся в разрезе муниципальных образований, сегментов объектов оценки и выделенных оценочных групп.

Рис.1. Сравнительный анализ суммарной кадастровой стоимости текущего и предыдущего туров государственной кадастровой оценки Чукотского автономного округа

Для проведения детального анализа полученных значений кадастровой стоимости объектов оценки со значениями кадастровой стоимости, действующими на дату оценки, существовали объективные трудности:

- предыдущий тур государственной кадастровой оценки проводился в апреле 2015 года по Федеральному закону ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- сегментация и группировка объектов оценки проводилась по новым указаниям, в рамках группировки отсутствует такое понятие как категория земельного участка. Появилось значение кода расчета вида использования. Вид разрешенного расчета был более детализирован в рамках дополнительных подкодов;
- были выявлены ошибки отнесения объектов оценки в ту или иную группу вида разрешенного использования в процессе кадастровой оценки 2015 года. В результате детального анализа объектов и использования дополнительных источников информации были установлена правильные коды расчета видов разрешенного использования.

В связи с этим проведение детального анализа полученных значений кадастровой стоимости объектов оценки со значениями кадастровой стоимости, действующими на дату оценки, затруднено, поэтому нами проведен укрупненный анализ в рамках сегментов и кодов расчета видов разрешенного использования (табл.3).

Таблица 3

Показатели сравнения результатов предыдущего и текущего туров кадастровой оценки в разрезе муниципальных образований Чукотского автономного округа

Муниципальное образование	Количество объектов	Суммарная кадастровая стоимость, млн. руб.	Суммарная кадастровая стоимость предыдущего тура оценки, млн. руб.	Разница, млн. руб.	Относительная разница, %
1	2	3	4	6	7
Анадырский муниципальный район	2861	369149,519	22756,731	346392,787	1522,16
Билибинский муниципальный район	2753	16723,765	22569,993	5846,227	-25,9
Чукотский муниципальный район	1444	1517,474	7931,099	6413,624	-80,87
- Анадырь	1805	8047,448	4226,831	3820,616	90,39
- Певек	1492	7784,760	5608,420	2176,339	38,8
- Провиденский	483	1360,690	2219,689	858,999	-38,7
- Эгвекинот	1338	5387,019	9365,655	3978,635	-42,48
Прочие	10	1867,113	2395,075	527,962	-22,04

Укрупненный анализ результатов расчета кадастровой стоимости показал следующее: стоимость изменилась как в меньшую, так и в большую сторону по сравнению с действующей кадастровой стоимостью (табл.4, рис.2).

Таблица 4

Изменение суммарной кадастровой стоимости текущего и предыдущего туров государственной кадастровой оценки, руб.

Группа/вид объекта	Количество объектов	Сумма кадастровых стоимостей текущего тура	Количество предыдущего тура	Сумма кадастровых стоимостей предыдущего тура
Земли лесного фонда	212	366 331 789 312,95	211	27 916 000 145,41
Земли населенных пунктов	11649	25 884 002 757,49	11605	22 210 506 927,04
Земли сельскохозяйственного назначения	325	19 622 000 004,36	319	26 946 990 497,19

Группа/вид объекта	Количество объектов	Сумма кадастровых стоимостей текущего тура	Количество предыдущего тура	Сумма кадастровых стоимостей предыдущего тура
Общий итог	12186	411 837 792 074,80	12135	77 073 497 569,64

Рис. 2. Сводные результаты по категориям земель, млн. руб.

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 29.12.2015) // СЗ РФ, № 31, 03.08.1998, ст. 3824.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // СЗ РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.
3. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» (с изм. и доп.). // СПС «Консультант Плюс». Дата обращения 01.03.2021.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.
5. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.09.2019) "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/1cfba317e93c368b7e808fa9caa217b550814122/. Дата обращения 02.03.2021.

Оганезов А.С., Минервин И.Г., Пищальник В.М.

Новый этап исследований ледового режима Берингова моря на основе спутниковых данных

*Сахалинский государственный университет
(Россия, Южно-Сахалинск)*

doi: 10.18411/sr-10-04-2021-90

В последние десятилетия особенно ярко проявляется нестационарность климатических систем, за которой в литературе закрепился термин «Глобальное потепление». С одной стороны этот процесс проявляется уменьшением площади ледяного покрова в Арктике и дальневосточных морях, с другой – изменением его статических и динамических характеристик: температуры, влажности, плотности и т. д. В атмосфере нестационарность климатических систем проявляется в изменении характера её циркуляции посредством смещения траекторий барических образований от среднемноголетних траекторий. Это, в свою очередь, влияет на дрейф и динамику ледяного покрова, являющегося основным препятствием для плавания судов, как непосредственно по Северному морскому пути (СМП), так и по его продолжению в дальневосточных морях – Дальневосточному транспортному коридору (ДТК), который начинается к югу от Берингова пролива.