

ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ЭТАПЕ РЕФОРМИРОВАНИЯ

Наталья Викторовна Ершова¹
Валерий Николаевич Баринов²
Наталья Игоревна Трухина²
Геннадий Алексеевич Калабухов^{2, 3}
Сергей Андреевич Галкин⁴

¹Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I

²Воронежский государственный технический университет

³Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Воронежской области (Росреестр)

⁴Центр государственной кадастровой оценки Воронежской области

Государственная кадастровая оценка земель проводится с целью внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения эффективности их использования, поскольку пополнение доходной части бюджета налогами на имущество возможно лишь при реализации одного из принципиальных положений системы управления земельными ресурсами – платности землепользования. В настоящее время в Российской Федерации проходит очередной процесс реформирования расчета налогооблагаемой базы объектов недвижимости. Он связан с введением государственного института кадастровых оценщиков. В субъектах РФ созданы и приступили к работе государственные бюджетные учреждения (ГБУ), наделенные полномочиями осуществлять кадастровую оценку. Проведены первые этапы работы по определению кадастровой стоимости земель населенных пунктов, водного и лесного фондов. Она проводится методом массовой оценки, которая опирается на единую методологию с использованием стандартизированного программного обеспечения. Единство технологии государственной кадастровой оценки на территории страны позволит обеспечивать преемственность, непредвзятость, эффективность, сопоставимость результатов в целом. Анализ законодательства и результатов работ, проведенных в Воронежской области, свидетельствуют о существовании целого ряда проблем, влияющих на достоверность результатов кадастровой оценки. При этом все проблемы, возникающие при определении кадастровой стоимости, сводятся к основной и наиболее острой – информационному обеспечению процесса государственной кадастровой оценки. Основным источником данных для оценки служит кадастр недвижимости, к полноте и актуальности которого есть вопросы. Такая ситуация порождает судебные разбирательства в части оспаривания результатов государственной кадастровой оценки. Решать проблемы необходимо комплексно, в тесной связи с Росреестром, функцией которого является ведение единого государственного реестра объектов недвижимости.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: государственная кадастровая оценка, государственные бюджетные учреждения, земельный фонд, категории земель, виды разрешенного использования.

PROBLEMS OF STATE CADASTRAL VALUATION OF LAND PLOTS AT THE STAGE OF REFORMS

Natalia V. Ershova¹
Valeriy N. Barinov²
Natalia I. Trukhina²
Gennadiy A. Kalabukhov^{2, 3}
Sergey A. Galkin⁴

¹Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great

²Voronezh State Technical University

³Department of the Federal Service for State Registration,
Cadastre and Cartography of Voronezh Oblast (Rosreestr)

⁴Center of State Cadastral Valuation of Voronezh Oblast

State cadastral valuation of land is performed in order to implement the economic methods of land management and increase their efficiency, since the replenishment of revenues to the budget with property taxes is possible only when one of the fundamental provisions of land management system (i.e. payment for land use) is realized. At present the Russian Federation is undergoing another process of reforming the calculation of taxable base of real estate objects. It is associated with the introduction of state institute of cadastral assessors. Constituent entities of the Russian Federation have created and launched State Budgetary Institutions (SBI) authorized to perform cadastral valuation. They have carried out first stages of works to determine the cadastral value of land in populated places, under water and forest resources. Cadastral valuation is performed by the mass assessment method, which is based on a unified methodology using standardized software. The unity of technology of state cadastral valuation on the territory of the country will ensure continuity, impartiality, efficiency, and comparability of results in general. The analysis of legislation and results of work performed in Voronezh Oblast indicate the existence of a number of problems that affect the reliability of results of cadastral valuation. At the same time, all the problems that arise when determining the cadastral value can be reduced to the main and most acute problem of information support of the state cadastral valuation process. The main source of data for valuation is the real estate cadastre, the completeness and relevance of which is debatable. This situation gives rise to litigation cases in respect of appealing the results of state cadastral valuation. Problems should be solved comprehensively, in close connection with Rosreestr (the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography), the function of which is to maintain the unified state register of real estate objects.

KEYWORDS: state cadastral valuation, State Budgetary Institutions, land fund, land categories, types of permitted use.

Система государственной кадастровой оценки в Российской Федерации с момента ее создания уже претерпела большие изменения и по-прежнему находится на этапе становления, о чем свидетельствуют масштабные реформы законодательства в этой сфере.

Процесс совершенствования самой процедуры государственной кадастровой оценки сегодня идет полным ходом. С учетом правоприменительной практики в действующее законодательство постоянно вносятся поправки, призванные обеспечить прозрачность любых процедур, относящихся к определению справедливой кадастровой стоимости объектов недвижимости, принадлежащих как юридическим, так и физическим лицам.

Анализируя нормативно-правовое обеспечение процесса государственной кадастровой оценки, условно можно выделить четыре группы законодательных актов (рис. 1).



Рис. 1. Нормативно-правовое обеспечение процесса государственной кадастровой оценки

Законодательные акты, отнесенные к первой группе (Земельный, Градостроительный, Гражданский и Налоговый кодексы), определяют:

- правовой статус объектов недвижимости;
- значение основных сведений объектов недвижимости, таких как форма собственности, категория земель, угодья, вид разрешенного использования;
- технологию обеспечения оборота объектов недвижимости;
- порядок налогообложения объектов недвижимости.

К нормативным документам второй группы относятся Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ [7] и законодательные акты Правительства РФ, Минэкономразвития РФ и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в ведении которой находятся функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В третьей группе находятся законодательные акты в области оценочной деятельности, так называемые стандарты оценки. Среди них есть документы общего характера, определяющие общие понятия, цели, задачи и подходы к оценке, а также отдельный стандарт, посвященный кадастровой оценке (ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 22.07.2015 № 388) [9].

Четвертая группа – это федеральные законы, нормативные документы Правительства и ведомственные материалы, определяющие порядок проведения государственной кадастровой оценки, утверждение и использование ее результатов, методические указания по государственной кадастровой оценке. К данной группе можно отнести нормативные документы, регламентирующие процесс оспаривания результатов оценки.

Самые существенные изменения за последнее десятилетие произошли в нормативных документах второй и четвертой групп. Последним, наиболее масштабным событием в этой сфере стало принятие Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [6]. Это говорит о том, что предыдущая система оценки, находящаяся в руках частных оценщиков, не гарантировала доверие к ней со стороны физических и юридических лиц, и законодатель продолжает искать новые правила и формы, которые бы обеспечили надежность, эффективность и прозрачность проведения кадастровой оценки. Основной новеллой данного закона стало ведение в Российской Федерации института государственной кадастровой оценки. Также, учитывая огромное количество споров по вопросу соответствия кадастровой и рыночной стоимости, Минэкономразвития России издал Приказ от 07.06.2016 № 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» [8].

Принятие федерального закона «О государственной кадастровой оценке» и новых методических указаний, а также их реализация, к сожалению, не решили всех проблем, связанных с подготовительным этапом, сопровождением и согласованием списков объектов и результатов государственной кадастровой оценки и проблем оспаривания кадастровой стоимости.

Анализ правоприменительной практики и правовой базы, которая применяется при оспаривании результатов кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая земельные участки, выявил наличие противоречий в содержании действующего законодательства и существующей практики оспаривания кадастровой стоимости. Преобладающей причиной, по которой правообладателям земельных участков приходится оспаривать результаты кадастровой оценки в специальных комиссиях, а чаще в суде, является несоответствие результатов рыночной и кадастровой оценки, что определяется существенными различиями в способах оценки. Если в первом случае речь идет об индивидуальном определении стоимости, то во втором, известно, что определение кадастровой стоимости носит массовый характер.

Правообладатель земельного участка имеет право подать заявление о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости во временной отрезок начиная с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости данных результатов до даты внесения в реестр результатов, проведения очередной оценки или ее актуализации, но не позднее чем в течение 5 лет с даты внесения в ЕГРН оспариваемых результатов. То есть, чтобы оспорить результат, у юридических и физических лиц есть срок в 5 лет. Однако на практике два года из этого срока теряются: год, в который проводится оценка, и год, в который налоговая база еще не пересчитана, поскольку налог на недвижимое имущество будет пересчитываться только через год после утверждения [4]. При этом не стоит забывать, что с 1 января 2022 г. периодичность проведения государственной кадастровой оценки составит 4 года, а города федерального значения смогут сократить этот срок вдвое.

Кроме того, как показывает практический опыт, нередко возникает следующая ситуация. Собственники земельных участков обращаются с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Например, в отношении земельного участка с кадастровым номером, согласно решению областного суда, кадастровая стоимость установлена в размере его рыночной стоимости, согласно сведениям Публичной кадастровой карты [12] указанная кадастровая стоимость внесена в сведения ЕГРН.

Государственная кадастровая оценка земельного участка с кадастровым номером проведена по состоянию на 01.01.2020 г. Прилагаемое к заявлению решение суда вступило в силу после 01.01.2020 г., т. е. после даты, по состоянию на которую проводилась государственная кадастровая оценка, следовательно, оно не могло быть учтено при оценке.

Для пересчета объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения с 1 января года проведения ГКО, до даты начала применения кадастровой стоимости (в течение 2020 г.), в ГБУ передается перечень вновь учтенных, ранее учтенных объектов недвижимости. Однако в соответствии с п. 10 Приказа Росреестра от 06.08.2020 № П/0283 «Об утверждении порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости» и с п. 1 ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [8] в перечень вновь учтенных, ранее учтенных объектов недвижимости не включаются объекты, в отношении которых за указанный период изменилась кадастровая стоимость. В связи с этим в предоставленных ФГБУ «ФКП Росреестра» перечнях объектов недвижимости, характеристики которых изменились, сведения о земельном участке отсутствуют. Таким образом, основания для пересчета кадастровой стоимости отсутствуют. Кроме проблем оспаривания результатов оценки существует и ряд других, частично унаследованных из периода, когда кадастровой оценкой занимались частные оценочные фирмы [5, 13].

Отметим наиболее, по нашему мнению и мнению исследователей и практиков в этой области [1, 2, 14, 15], существенные проблемы.

1. Проблемы, связанные с организацией ГБУ в субъектах Российской Федерации, штатной численностью, отсутствием требований к сотрудникам, недостаточным уровнем финансирования работы ГБУ.

2. Проблемы, связанные с информационным обеспечением оценки:

- недостаток рыночной информации;
- отсутствие информации в отношении инженерного обеспечения объектов, подлежащих оценке;
- противоречивость сведений ЕГРН;
- отсутствие взаимодействия с органами местного самоуправления в части предоставления сведений.

3. Проблемы методического обеспечения процесса оценки.

4. Проблемы неразвитости рынка недвижимости в ряде регионов.
5. Проблемы определения вида фактического использования объектов недвижимости.
6. Проблемы, связанные с формированием и согласованием Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.
7. Проблемы, связанные с определением кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ после проведения кадастровой оценки в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ.
8. Проблемы оспаривания результатов кадастровой оценки.

Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области в ноябре 2020 г. утвердил результаты проведенной государственной кадастровой оценки земельных участков. Общая площадь земель Воронежской области составляет 5221,6 тыс. га. В первую очередь оценки попали земельные участки, расположенные на территории области, таких категорий, как земли лесного и водного фонда и земли населенных пунктов. Земли лесного фонда занимают 8,9% от общей площади земельного фонда области, и это вторая по площади категория земель после земель сельскохозяйственного назначения. На третьем месте – земли населенных пунктов, они занимают 8,5% в общем земельном фонде области, земли водного фонда составляют 0,3% от площади земельного фонда Воронежской области, это самая маленькая по площади категория земель [12, 13, 14] (рис. 2).

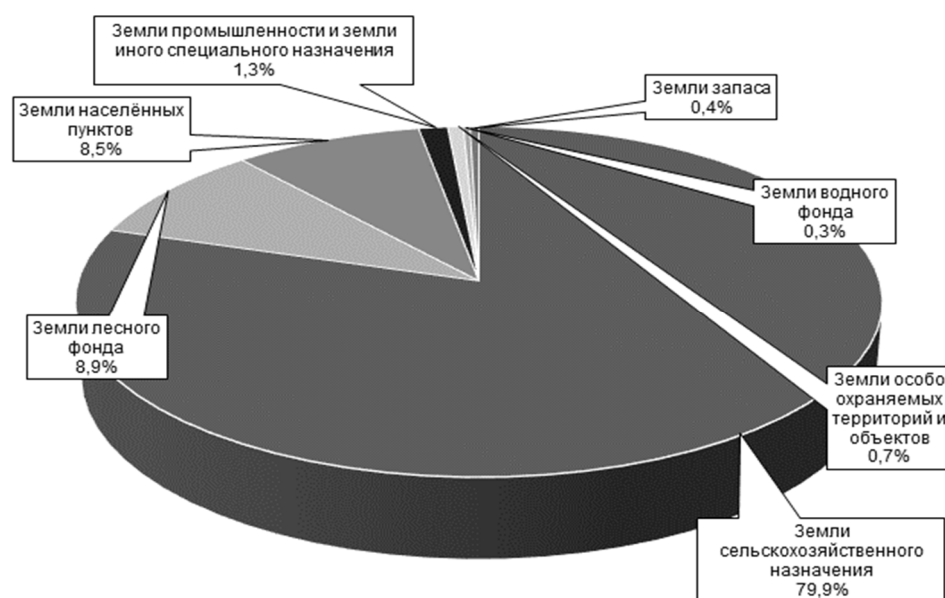


Рис. 2. Распределение земельного фонда Воронежской области по категориям земель

Как уже было сказано выше, основной особенностью кадастровой оценки земли является применение технологии массовой оценки земельных участков с учетом целевого назначения земель и их функционального использования. В соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 № 226 [6]) земельные участки группируются по кодам расчета видов использования независимо от категории земель в 14 основных сегментах:

- 1) сельскохозяйственное использование;
- 2) жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная);
- 3) общественное использование;

- 4) предпринимательство;
- 5) отдых (рекреация);
- 6) производственная деятельность;
- 7) транспорт;
- 8) обеспечение обороны и безопасности;
- 9) охраняемые природные территории и благоустройство;
- 10) использование лесов;
- 11) водные объекты;
- 12) специальное, ритуальное использование, запас;
- 13) садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка;
- 14) иное использование.

Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости осуществляется на основе установленных для него видов использования. Такой подход предполагает, что земельный участок в соответствии со своим целевым назначением будет использоваться максимально эффективно, и определяемая кадастровая стоимость будет стремиться к своему максимальному значению.

Следует отметить, что, если в сумме по всем предыдущим методикам насчитывалось шестьдесят группировок земельных участков в разрезе кодов расчета, по новой методике расчета насчитывается двести сорок четыре кода сегментно. Наличие проблемы методического обеспечения государственной кадастровой оценки подтверждает и тот факт, что в настоящее время не разработаны отдельные методические указания и программное обеспечение по расчету кадастровой стоимости по сегментам видов использования земельных участков [3].

Общее количество земельных участков, прошедших процедуру кадастровой оценки, в Воронежской области составило 908 369, в том числе 59 объектов недвижимости водного фонда, более 12 тыс. объектов недвижимости лесного фонда, около 896 тыс. объектов недвижимости категории земель населенных пунктов. На рисунках 3, 4, 5 последовательно отражено распределение количества земельных участков из состава земель категорий водного фонда, лесного фонда и земель населенных пунктов в разрезе сегментов в процентном соотношении.

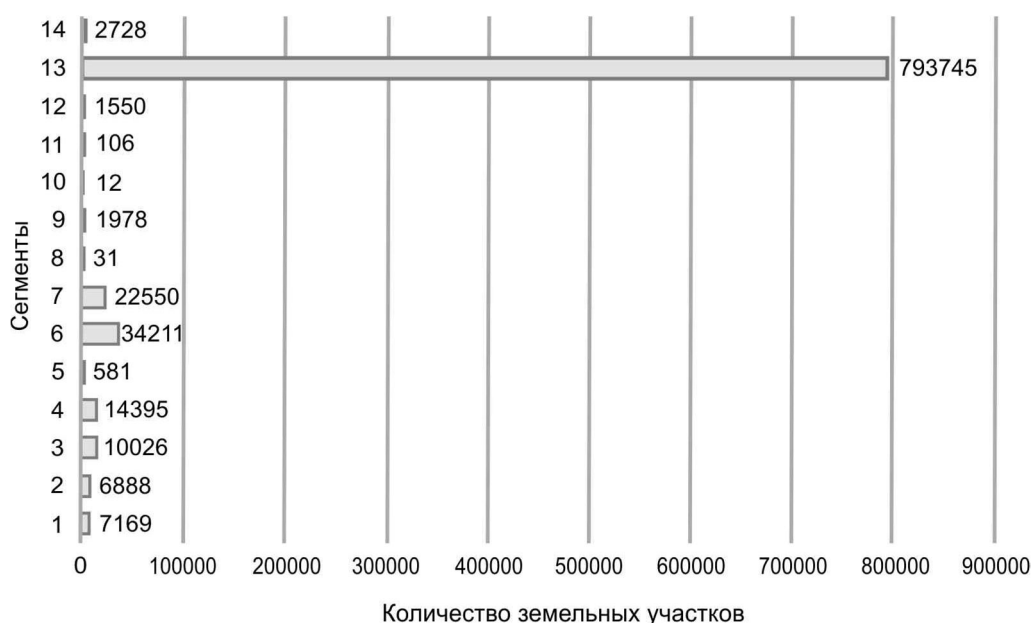


Рис. 3. Количество оцениваемых земельных участков из состава земель населенных пунктов в разрезе сегментов, шт.

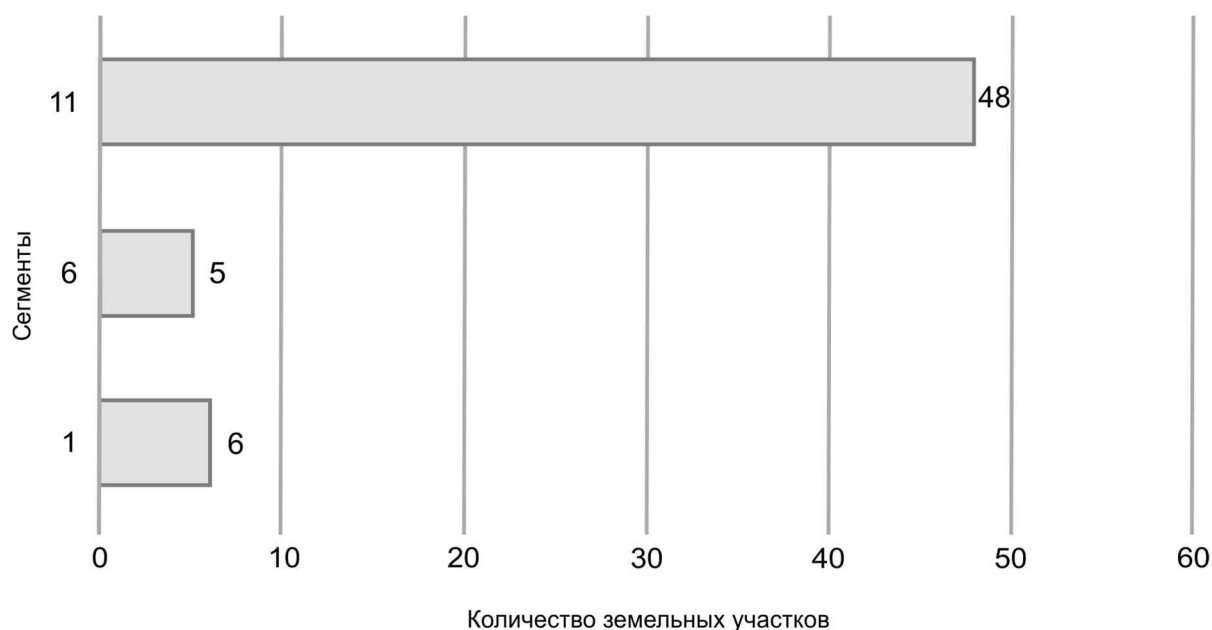


Рис. 4. Количество оцениваемых земельных участков из состава земель водного фонда в разрезе сегментов, шт.

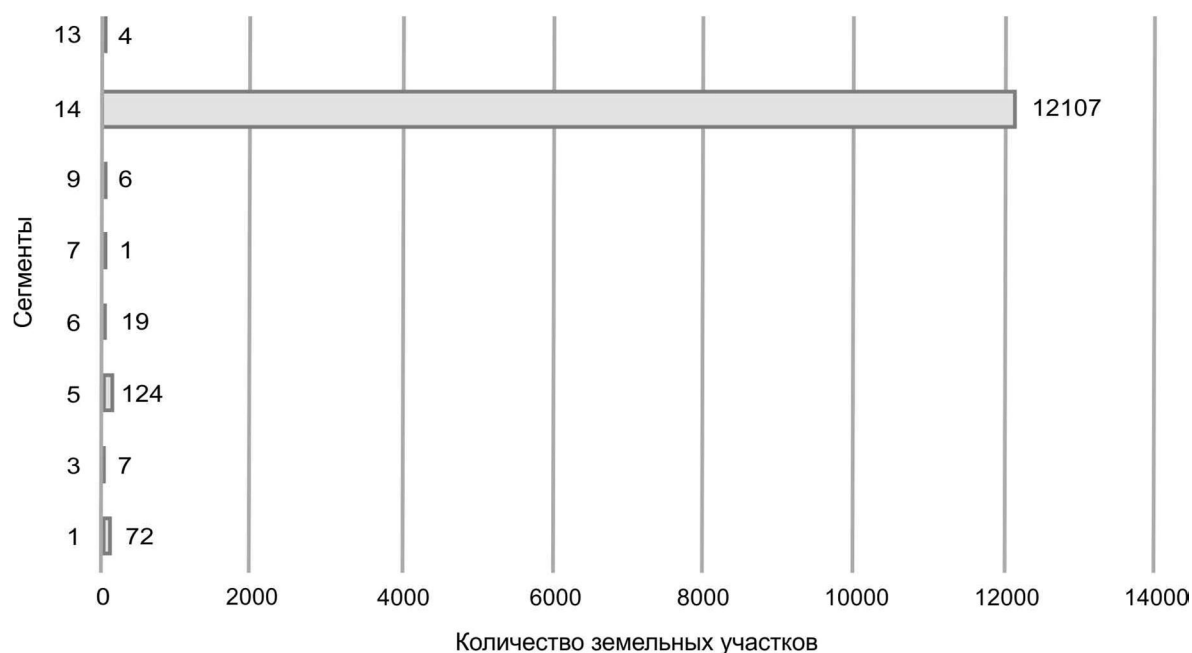


Рис. 5. Количество оцениваемых земельных участков из состава земель лесного фонда в разрезе сегментов, шт.

В категории земли населенных пунктов 89% участков относится к сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», в категории лесного фонда – основное количество участков относится к сегменту «Использование лесов», а в категории земли водного фонда – к сегменту «Водные объекты».

Анализируя в целом объекты исследования, важно отметить, что 98% объектов недвижимости – это земельные участки категории земель населенных пунктов. Представляется логичным, что именно земли населенных пунктов попали в первую очередь оценки, проведенной ГБУ, так как именно земли данной категории формируют около 90% налоговых сборов от земельных платежей в консолидированный бюджет субъекта Российской Федерации.

Анализ полученных результатов кадастровой оценки, проведенной в Воронежской области, заключался в сравнении полученных результатов с результатами предыдущего тура оценки [14].

Анализируя суммарную кадастровую стоимость сегмента «Сельскохозяйственное использование», можно отметить, что в разрезе муниципальных образований Воронежской области кадастровая стоимость по сравнению с предыдущим туром оценки в основном незначительно увеличилась или осталась на прежнем уровне, за исключением Богучарского, Таловского районов и г. Воронежа, где результаты оценки 2020 г. оказались ниже, чем предыдущие (в городе Воронеже в 10 раз). Такая же особенность отмечается по городу Воронежу в сегменте 6 «Производственная деятельность», результаты оценки 2020 г. оказались ниже, чем предыдущие (порядка 15%). Также результаты 2020 г. ниже предыдущих оказались по сегменту 8 «Обеспечение обороны и безопасности» в Борисоглебском районе. По всем муниципальным образованиям Воронежской области результаты 2020 г. оказались ниже по сегменту 9 «Охраняемые природные территории и благоустройство». По сегменту 10 «Использование лесов» сильно завышенными оказались результаты кадастровой оценки по Верхнемамонскому, Павловскому, Эртильскому районам. По Аннинскому району результаты предыдущего тура оценки оказались выше по сегменту 11 «Водные объекты». По сегменту 12 «Специальное ритуальное использование, запас» результаты предыдущего тура оценки выше по многим МО Воронежской области, по 13-му сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная застройка» – по г. Воронежу.

В целом можно отметить, что в разрезе муниципальных образований Воронежской области кадастровая стоимость по сравнению с предыдущим туром оценки в основном незначительно увеличилась или осталась на прежнем уровне, за исключением сегмента 11 «Водные объекты» по Лискинскому району и сегмента 5 «Отдых (рекреация)» по г. Воронежу.

Косвенным показателем эффективности проведенной кадастровой оценки может служить количество судебных исков о величине кадастровой стоимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости [14] (рис. 6).

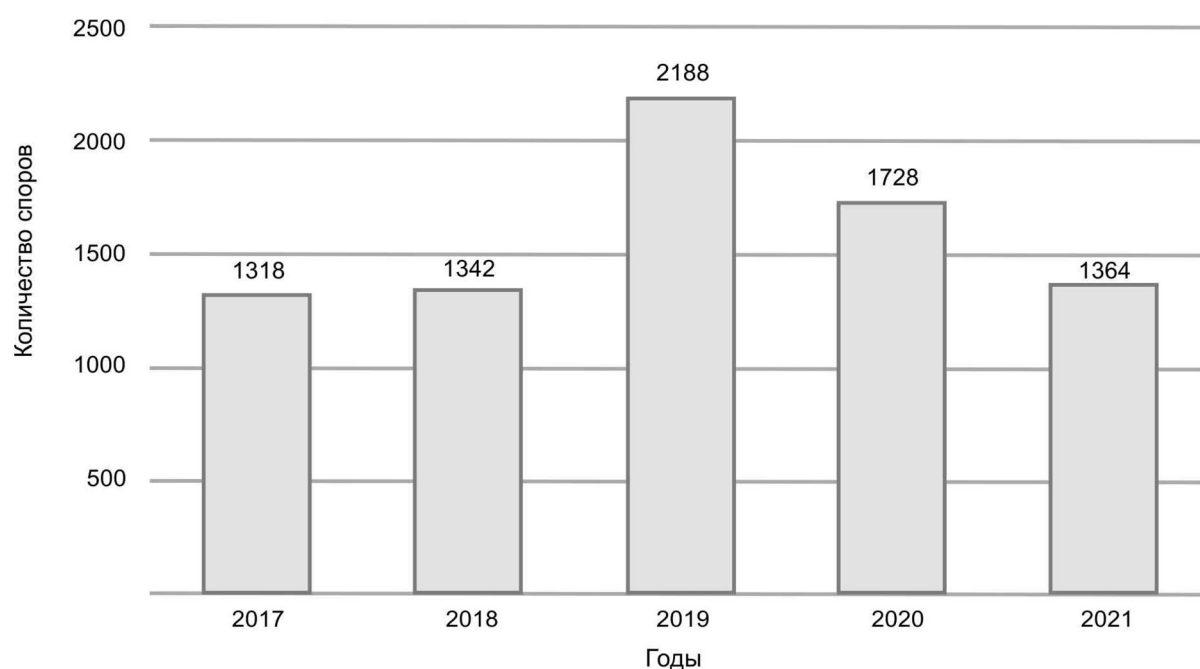


Рис. 6. Количество споров о величине кадастровой стоимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости, шт./мес.

Наиболее показательный период – 2019–2020 гг., когда система кадастровой оценки трансформировалась и было принято решение о переходе на государственную кадастровую оценку. Количество споров начиная с 2020 г. (момент перехода) снижается. Несмотря на это за последние три года все еще наблюдается существенное падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения.

Проведенные исследования и расчеты позволили сделать следующие выводы.

1. Очередной этап реформирования института кадастровой оценки связан, в том числе, с переходом на взимание налога на имущество. При этом повышаются требования к актуальности и достоверности результатов кадастровой оценки. Поскольку опыт передачи процедуры кадастровой оценки частным оценщикам оказался неудачным, государство решило принять прямое участие в определении налогооблагаемой базы объектов недвижимости.

2. Создан и приступил к работе институт государственных кадастровых оценщиков, полномочиями по определению кадастровой стоимости наделены государственные бюджетные учреждения (ГБУ). Предполагается, что это позволит в будущем избежать серьезных социальных конфликтов.

3. Изменение законодательства и методических подходов в области кадастровой оценки, к сожалению, не позволило избежать основных проблем, связанных, в том числе, с обеспечением процедуры государственной кадастровой оценки достоверными исходными данными.

4. Совершенствование государственной кадастровой оценки должно лежать в плоскости повышения эффективности взаимодействия с Росреестром, улучшения информационного, методического, программного и нормативного обеспечения процесса государственной кадастровой оценки.

Библиографический список

1. Варламов А.А. Проблемы развития современных российских кадастровых систем в сфере недвижимости / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Д.В. Антропов // Имущественные отношения в РФ. – 2017. – № 6 (189). – С. 42–52.
2. Ершова Н.В. Проблема фрагментарности сведений кадастра недвижимости о земельных участках различных категорий / Н.В. Ершова, А.А. Харитонов, С.С. Викин // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2018. – Т. 11, № 4 (59). – С. 229–238.
3. Жданова Р.В. Государственная кадастровая оценка земельных участков в новых условиях // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2017. – № 5. – С. 4–7.
4. Марьин Е.В. Актуальные проблемы оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельных участков / Е.В. Марьин // Правопорядок: история, теория, практика. – 2020. – № 2 (25). – С. 50–53.
5. Межуева Т.В. О новых правилах проведения государственной кадастровой оценки земель // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2017. – Т. 3, № 2. – С. 42–46.
6. О государственной кадастровой оценке земель: постановление Правительства Российской Федерации от 03.07.2016 № 237-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 01.09.2021).
7. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 01.09.2021).

8. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (последняя редакция) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/1cfba317e93c368b7e808fa9caa217b550814122/ (дата обращения: 01.09.2021 г.).

9. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 (последняя редакция) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_113247//law (дата обращения: 17.01.2021).

10. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pkk5.rosreestr.ru> (дата обращения: 01.08.2019).

11. Сайт администрации Воронежской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.govrn.ru/> (дата обращения: 01.09.2021).

12. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rosreestr.ru/site/> (дата обращения: 01.09.2021).

13. Симонова А.А. Проблема неполноты сведений информационного банка данных Единого государственного кадастра недвижимости / А.А. Симонова, К.В. Тихонова // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – № 3. – С. 123–128.

14. Трухина Н.И. Особенности механизма проведения государственной кадастровой оценки земель / Н.И. Трухина, С.А. Сидоренко, И.И. Чернышихина // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Экономика, организация и управление в строительстве. – 2011. – № 9. – С. 78–84.

15. Kharitonov A.A. Improving the technology of cadastral appraisal of agricultural lands with the account of environmental factors / A.A. Kharitonov, N.V. Ershova, S.S. Vikin. // International Science and Technology Conference «EarthScience»: IOP conference series: earth and environmental science (Rusky Island, December 10–12, 2019). – IOP Publishing, 2020. – No. 022019.

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ Принадлежность к организации

Наталья Викторовна Ершова – кандидат экономических наук, доцент кафедры земельного кадастра ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», Россия, г. Воронеж, e-mail: i.ershova@mail.ru.

Валерий Николаевич Баринов – доктор экономических наук, зав. кафедрой кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Россия, г. Воронеж, e-mail: kafedragasu@yandex.ru.

Наталья Игоревна Трухина – доктор экономических наук, профессор кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Россия, г. Воронеж, e-mail: kafedragasu@yandex.ru.

Геннадий Алексеевич Калабухов – кандидат экономических наук, доцент кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (Росреестр), Россия, г. Воронеж, e-mail: kafedragasu@yandex.ru.

Сергей Андреевич Галкин – ведущий аналитик отдела кадастровой оценки ГБУ Воронежской области «Центр государственной кадастровой оценки Воронежской области» (ГБУ ВО «ЦГКО ВО»), Россия, г. Воронеж, e-mail: kafedragasu@yandex.ru.

Дата поступления в редакцию 28.08.2021

Дата принятия к печати 28.09.2021

AUTHOR CREDENTIALS Affiliations

Natalia V. Ershova, Candidate of Economic Sciences, Docent, the Dept. of Land Cadastre, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Russia, Voronezh, e-mail: i.ershova@mail.ru.

Valeriy N. Barinov, Doctor of Economic Sciences, Head of the Dept. of Real Estate Cadastre, Land Management and Geodesy, Voronezh State Technical University, Russia, Voronezh, e-mail: kafedragasu@yandex.ru.

Natalia I. Trukhina, Doctor of Economic Sciences, Professor, the Dept. of Real Estate Cadastre, Land Management and Geodesy, Voronezh State Technical University, Russia, Voronezh, e-mail: kafedragasu@yandex.ru.

Gennadiy A. Kalabukhov, Candidate of Economic Sciences, Docent, the Dept. of Real Estate Cadastre, Land Management and Geodesy, Voronezh State Technical University, Head of Land Management, Monitoring of Lands and Cadastral Valuation of Lands Division of the Department of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography of Voronezh Oblast, Russia, Voronezh, e-mail: kafedragasu@yandex.ru.

Sergey A. Galkin, Major Research Associate, the Dept. of Cadastral Valuation, Center of State Cadastral Valuation of Voronezh Oblast, Russia, Voronezh, e-mail: kafedragasu@yandex.ru.

Received August 28, 2021

Accepted after revision September 28, 2021