



Сарбашев Степан Захарович

Вице-президент
Общероссийской
общественной организации
«Российское общество
оценщиков» (г. Уфа),
руководитель Комитета
Совета РОО
по кадастровой оценке

Кадастровая оценка: основные проблемы и возможные пути их решения

С 2001 г. в Российской Федерации налог на землю определяется на основе кадастровой оценки. Ранее кадастровая оценка проводилась не реже, чем раз в пять лет, и не чаще, чем раз в три года. Революционным событием на рынке кадастровой оценки явилось введение Федерального закона от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ, которым определена принципиально новая концепция кадастровой оценки. Появилась возможность внесудебного урегулирования споров о результатах государственной кадастровой оценки в специально создаваемых комиссиях при территориальных органах Росреестра. На данный момент комиссии созданы более чем в 80 субъектах РФ, в их состав вошли представители как органов власти, так и профессионального сообщества оценщиков. Ранее оспаривание таких результатов было возможно только в суде.

Росреестр не организует государственную кадастровую оценку в таком же объеме, как прежде. Раньше Росреестром осуществлялся мониторинг сроков проведения кадастровой оценки в субъектах Российской Федерации, определялись примерная стоимость и состав выполняемых работ, разрабатывалось СПО по кадастровой оценке, устанавливались требования к форме отчета об оценке, проводилась проверка отчетов. Сейчас же в соответствии с законом решение о проведении работ по кадастровой оценке принимают государственные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органы местного самоуправления, в случае если им переданы данные полномочия. Они же являются и заказчиками работ по определению кадастровой стоимости,

решают, когда проводить кадастровую оценку и какова стоимость этих работ, и, следовательно, проводят приемку работ. Использование средств автоматизации при проведении оценки, технологий проведения оценки, а также соблюдение требований к отчету об оценке и его проверке — это компетенция профессионального сообщества, то есть оценщиков и СПО.

Сегодня за определение кадастровой стоимости полностью отвечают оценщик и СПО, членом которой он является. Задача оценщика — дать профессиональное заключение о величине кадастровой стоимости объекта недвижимости и составить отчет об оценке в соответствии с законом и Федеральным стандартом оценки (ФСО № 4) «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития от 22 октября 2010 г. № 508. Задача СПО — подтвердить соответствие этого отчета требованиям российского законодательства об оценочной деятельности, а также правилам и стандартам оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО № 5) «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328. Правда, до сих пор непонятно, какую экспертизу должны требовать заказчики: на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации или на подтверждение стоимости объекта оценки. С точки зрения организации, государственная кадастровая оценка — достаточно сложное мероприятие с широким кругом участников:

оценщики, СРО, органы государственной власти, налогоплательщики и т.д. Оценщикам, которые проводят кадастровую оценку, не надо забывать о возможных последствиях проведенной кадастровой оценки, результаты которой могут быть оспорены не только налогоплательщиком, но и органом власти местного самоуправления, так как кадастровая стоимость используется для определения величины налога, поступающего в местный бюджет. В случае ненадлежащей оценки убытки обеих сторон могут исчисляться сотнями миллионов рублей.

Ранее приемку работ по государственной кадастровой оценке проводил Росреестр с привлечением необходимого числа специалистов, использованием базы данных и т.д. Были случаи, когда результаты некачественной кадастровой оценки в системе Роснедвижимости согласовывали годами. Сегодня для решения проблемы качественной кадастровой оценки и проверки отчетов необходим комплексный подход, включающий внесение изменений в законодательство, во внутренние документы СРО оценщиков, нормативно-правовые акты субъектов РФ в области кадастровой оценки.

Федеральным законом от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» при отборе оценщиков на выполнение работ по кадастровой оценке учитывались в первую очередь их опыт и квалификация. Практика показала, что по РФ конкурсы, выигранные за очень маленькие деньги (демпинг), и, соответственно, результаты выполнения работ некомпетентными исполнителями принесли убытки в первую очередь заказчикам работ, то есть органам местного самоуправления. Причины существенного снижения кадастровой стоимости объектов в субъектах РФ связаны с недостаточным обоснованием результатов кадастровой оцен-

ки из-за неквалифицированно проведенной группировки объектов недвижимости, в неполном объеме собранных ценообразующих факторов стоимости, не проведенных аналитических исследований на рынке недвижимости, а также с тем фактом, что либо подобрано недостаточно аналогов, либо качество аналогов оставляет желать лучшего, и т.д. Таким образом, получив экономию в несколько миллионов рублей при выборе испол-

Сегодня за определение кадастровой стоимости полностью отвечают оценщик и СРО, членом которой он является.

нителя, на аукционе государство проигрывает сотни миллионов на результатах работ в виде налогов и арендных платежей.

В соответствии со статьей 24.16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в течение 30 дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы этого отчета, в том числе повторной, саморегулируе-

мой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости. Отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия экспертного заключения о его соответствии требованиям настоящего Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляю-

щего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

Все остальные претензии к исполнителю работ по кадастровой оценке от заказчика (орган местного самоуправления субъекта РФ) предусмотрены только в рамках договорных обязательств, то есть субъект РФ не имеет возможности напрямую воздействовать на результаты работ

Большой опыт в интеллектуальном бизнесе, прочные позиции в России



Группа компаний «Эксперт-Оценка»
 Универсальный комплекс аудиторских, консалтинговых, юридических, оценочных услуг, кадастровая оценка земель всех категорий

- оценка имущества для целей покупки, продажи, залога, реструктуризации предприятий;
- оценка основных средств для трансформации бухгалтерской отчетности по МСФО;
- оценка рыночной стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности;
- оценка рыночной стоимости земельных участков, кадастровая оценка земли;
- оценка акций, бизнеса и инвестиционных проектов;
- услуги по аудиту (общий, обязательный, инициативный);
- консалтинговые услуги (в том числе налоговый, бухгалтерский, управленческий и юридический консалтинг).

Наши филиалы и представительства:
 Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Бирск, Ишимбай, Мелеуз и на территории России.

Уфа, проспект Октября, 82
 тел.: (347) 248-79-21, 248-79-32, 232-14-75
 Эл. адрес info@expert-o.ru сайт: www.expert-o.ru

ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА
 ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

МЫ ДВИЖЕМСЯ ВПЕРЕД В НОГУ СО ВРЕМЕНЕМ!



по кадастровой оценке. Результаты первых и вторых туров кадастровой оценки (2002 и 2007 гг.) согласовывались на межведомственных комиссиях субъекта и муниципальных образований, проводились своего рода публичные слушания на местах и в субъекте и только после этого направлялись на утверждение в Роснедвижимость. Для эффективной кадастровой оценки для нужд субъекта РФ и муниципальных образований есть смысл возврата таких комиссий для следующих целей:

- содействие в получении необходимых сведений для качественного проведения кадастровой оценки;

- помощь в заполнении сведений в перечне объектов недвижимости для объектов с неполными и противоречивыми характеристиками;
- согласование результатов кадастровой оценки;
- участие в работе комиссии по оспариванию результатов кадастровой оценки и т.д.

Для формирования цивилизованного рынка кадастровой оценки и оспаривания ее результатов необходимо в каждом субъекте создавать определенные центры с соответствующим финансированием, которые должны взаимодействовать с землепользова-

телями, проводить мониторинг объектов недвижимости для полноценного формирования базы по объектам недвижимости, анализировать платежи за землю, выявлять объекты, которые не облагаются платежами на землю, оценивать неучтенные объекты и т.д.

Статья 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» гласит: результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся соответственно в государственной или муниципальной собственности.

В развитие данной статьи был издан приказ Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости». Суть приказа и закона сводится к тому, что если есть отчет и есть положительное заключение СРО оценщиков, членом которой является оценщик, то комиссия обязана принять положительное решение о приравнивании кадастровой стоимости к рыночной стоимости, указанной в отчете оценщика. В то же время пункт 13 приказа гласит: «Решение комиссии по всем вопросам принимается единогласно. Голосование проводится открыто», чем и пользуются представители субъекта РФ, голосуя против принятия решения. В комиссии представлены четыре члена, двое из которых — представители Росреестра, один — представитель Национального совета по оценочной деятельности (НСОД) и только один — представитель субъекта РФ.

Таким образом, орган местного самоуправления заказывает оценку, оплачивает работу, а результаты работ по кадастровой оценке предназначены субъекту РФ и муниципальным образованиям субъекта РФ, но при этом при изменении результатов кадастровой оценки представитель субъекта находится в меньшинстве и не имеет возможности влиять на результат. Можно сказать, что пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса (ЗК) РФ в действующей редакции предусматривает, что кадастровая стоимость участка может определяться исходя из рыноч-

Причины существенного снижения кадастровой стоимости объектов в субъектах РФ связаны с недостаточным обоснованием результатов кадастровой оценки.

ной стоимости. Соответственно, проводится изменение кадастровой стоимости в пользу рыночной стоимости. Автор статьи, занимаясь вопросами кадастровой оценки, объездил более 16 субъектов РФ и, обобщив имеющийся опыт, может привести следующий пример.

В рамках оспаривания кадастровой стоимости оценщики используют метод сравнения продаж для большинства свободных земельных участков, не имеющих никаких коммуникаций и, соответственно, улучшений. При использовании метода выделения долей, приходящихся на земельный участок, оценщики в некоторых субъектах РФ обосновывают в суде размер доли, приходящейся на земельный участок, в размере 7% — с таким подходом рыночная стоимость всегда будет существенно ниже кадастровой.

Процедуру оспаривания кадастровой стоимости предлагается сделать бессрочной, но комиссия должна работать на уровне субъекта РФ в более расширенном составе, с привлечением более широкого круга СРО оценщиков и представителей субъекта РФ.

Кадастровая стоимость — это база для налогообложения. В соответствии с главой 31 Налогового кодекса, введенной в действие Федеральным законом от 29 октября 2004 г. № 141-ФЗ с 1 января 2006 г., налоговая база земельного налога, являющегося местным, определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения. Налоговые ставки утверждаются решениями Советов муниципальных образований и не могут превышать пределов, установленных статьей 394 НК РФ. Налоговое законодательство

устанавливает только верхние пределы. Следовательно, имеется возможность установить любую ставку в этих пределах. Поэтому высокая кадастровая стоимость земельного участ-

ка еще не означает для землепользователя высокого земельного налога. Но на практике в большинстве муниципальных образований применили максимальную ставку, указанную в статье 394 НК РФ, не проведя должного экономического анализа, и налогоплательщику, чтобы снизить налоговую нагрузку, остается одно — снизить кадастровую стоимость, так как регулировать ставку практически нет возможности.

В связи с тем что кадастровая оценка полностью перешла в ведение оценочного сообщества, оценщики оказались не готовы к такому новшеству: нет достаточного числа квалифицированных экспертов для проверки кадастровых отчетов, достаточного числа специалистов в области кадастровой оценки, отсутствуют обучающие программы для подготовки специалистов, не разработана методологическая база, соответствующая Закону об оценочной деятельности и стандартам оценки, и т.д.

ПЭС 13022/31.01.2013

