

Кардинальные перемены как условие сохранения оценки



**Кулаков Кирилл Юрьевич,
первый заместитель генерального директора
Центра независимой экспертизы собственности,
доктор экономических наук, профессор МГСУ**

Кирилл Юрьевич, как бы Вы оценили рынок оценочных услуг сегодня? Какие нововведения появились за последнее время? С какими проблемами Вам пришлось столкнуться в профессиональной деятельности?

В целом я оценил бы рынок оценочных услуг как стагнирующий и требующий кардинальных перемен. Ситуация, сложившаяся в НСОД, — это, по сути, раскол оценочного сообщества. Недостаток актуальных нормативных и прочих регламентирующих и методических документов, отсутствие реальной ответственности оценщиков и, как

следствие, демпинг и неудовлетворительное качество отчетов об оценке, низкий уровень образования в совокупности с простым входом в профессию — вот далеко не полный перечень проблем оценочной деятельности. Повестка прошедших в марте этого года всероссийских мероприятий оценщиков только подтверждает их наличие и желание большинства оценщиков и СРОО навести порядок в отрасли. Однако пока налицо лишь желание и заявления — конкретные шаги не предпринимаются. Отрядным исключением на этом фоне выглядит инициатива, касающаяся

подготовки проекта профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности в Российской Федерации», нацеленного на конкретизацию требований к оценщикам и их трудовым функциям.

В связи с интеграционными процессами, происходящими сегодня на постсоветском пространстве, перед оценочным сообществом открываются огромные перспективы, но в то же время возникают сложности. В частности, не ясно, как будет осуществляться процесс регулирования оценочной деятельности

Сегодня Центр независимой экспертизы собственности — многопрофильная экспертно-консультационная компания, действующая на всей территории России и в странах СНГ.

За 20-летие деятельности на ниве предоставления оценочных услуг компания зарекомендовала себя как коллектив профессионалов высочайшего уровня, строящих свою работу на принципах приоритетности интересов клиента.

Сегодня в интервью журналу «ЭС» первый заместитель ЦНЭС Кирилл Юрьевич Кулаков высказал авторитетное мнение по наиболее актуальным вопросам отрасли: регулирование оценочной деятельности в рамках евразийской интеграции, кадастровая переоценка стоимости земель в соответствии с рыночной стоимостью, а также дал свою оценку ситуации, сложившейся в НСОД.



ти в рамках евразийской интеграции?

Сложности, скорее всего, возникнут традиционные для любых объединительных процессов — формулирование единых правил, требований, прав и обязанностей, применимых ко всем участникам. Для оценщиков это должно вылиться в принятие новых общих стандартов оценки и прочих нормативных актов, которые, с моей точки зрения, должны быть синхронизированы с Международными стандартами оценки (МСО) и Европейскими стандартами оценки (ЕСО). Помимо этого требуется определиться с организационным механизмом и структурой управления интеграцией оценщиков. Насколько я понимаю, сейчас этими вопросами вплотную занимается профильный комитет по оценочной и экспертной деятельности Евразийской организации экономического сотрудничества (ЕОЭС).

Каково Ваше мнение по вопросу о кадастровой переоценке стоимости земель в соответствии с рыночной стоимостью? Как отразится это нововведение на налоговых платежах? На конечном потребителе?

Сама по себе главная цель проведения кадастровой оценки —



приведение кадастровой стоимости в соответствие с реальным уровнем рыночных цен — здравая с экономической точки зрения. Ведь существовавшая до этого налогооблагаемая база в виде нормативной цены земли или инвентаризационной стоимости для объектов капитального строительства отличалась подчас в десятки раз от рыночной стоимости. Однако с учетом массовости, достаточно сжатых сроков, отсутствия необходимых исход-

ных данных кадастровая оценка по ряду регионов была проведена с существенным превышением относительно реальных рыночных цен. Соответственно, налоговые платежи по земельному налогу, и без того имеющие тенденцию к увеличению, многократно выросли. И можно предположить, что если налогоплательщик не сможет в установленном законодательством порядке оспорить результаты кадастровой оценки, то он полностью или частично переложит это бремя на конечного потребителя его продукции или услуг.

Какова практика оспаривания результатов кадастровой оценки?

Она складывается в зависимости от региона расположения земельного участка. Если уровень кадастровой оценки в регионе ниже или соответствует уровню рыночной стоимости, то факты оспаривания результатов оценки достаточно редки. Так, например, по информации Московской комиссии по оспариванию результатов кадастровой стоимости за первые четыре месяца ее работы (из шести отведенных законодательством) поступило всего

шесть заявлений. В Татарстане же счет идет на сотни случаев. В этом субъекте Федерации обсуждение данной проблемы вышло уже на высший государственный уровень. Общая же тенденция оспаривания результатов через соответствующие комиссии неудовлетворительная, что неудивительно: комиссии на три четверти состоят из представителей государства, решения принимаются единогласно. Соответственно, налогоплательщикам остается

Налогоплательщикам остается традиционный способ разрешения спорных вопросов — через арбитражные суды.

традиционный способ разрешения спорных вопросов — через арбитражные суды.

Кирилл Юрьевич, Центр независимой экспертизы собственности — ветеран оценочного движения в России. За 20 лет работы в отрасли вы приобрели неоспоримый авторитет как среди коллег, так и среди клиентов и партнеров. Каковы дальнейшие стратегические планы компании?

Наши стратегические планы включают дальнейшее развитие Центра независимой экспертизы собственности как многопрофильной экспертно-консультационной компании, действующей на всей территории России и в странах СНГ. Сегодня мы продолжаем расширять сеть филиалов и представительств ЦНЭС, укреплять свои позиции в сфере судебной строительной-технической экспертизы, проектирования и строительства объектов промышленного и гражданского назначения, энергоаудита, а также будем стремиться к освоению новых, смежных с оценкой и экспертизой, видов деятельности. ■

ПЭС 13105/15.05.2013