



# За единство методологии определения кадастровой стоимости



**Вопросы, связанные с оспариванием результатов государственной кадастровой оценки и влиянием этого процесса на налогообложение, мы обсудили с управляющим партнером Консалтинговой группы «Инвест Проект» Сергеем Михайловичем Шешковым.**

*Возможно ли, на Ваш взгляд, установить единую методику осуществления кадастровой оценки, которая поможет избежать ситуаций, когда кадастровая стоимость идентичных объектов отличается в разы?*

Безусловно, возможно. На это и направлена политика создания единого государственного органа кадастровой оценки (так называемое бюджетное учреждение). Раньше ГКО проводилась на конкурсной основе, когда данные для оценки брались выигравшей фирмой-оценщиком из ГКН, а фактически — из данных прошлых оценок, и проводилась каждый раз по своей методике. Теперь на основании статьи 4 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» ГКО должна проводиться на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости и непрерывности актуализации сведений. Это очень важный момент. Непрерывность актуализации позволяет надеяться, что, наконец, будут устранены перекосы в кадастре недвижимости, когда буквально соседние объекты с примерно одинаковыми характеристиками имеют различную кадастровую стоимость. Но надеяться на скорое

изменение информации об объектах в ГКН не стоит — это вопрос длительного времени. Поэтому инициатива исправления базовых данных об объекте и применяемых к нему коэффициентов остается за собственником.

Внушает оптимизм появившийся в новом законе пункт 5 статьи 12, вменяющий в обязанности ГБУ в период подготовки к определению кадастровой стоимости учитывать информацию об изменении кадастровой стоимости в результате ее предыдущего оспаривания. Если это заработает, возможно, не придется оспаривать кадастровую стоимость после каждой переоценки.

**Очень важный момент: ГКО должна проводиться на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости и непрерывности актуализации сведений.**

*Как скажется на качестве отчетов об оценке и количестве обращений об оспаривании кадастровой стоимости отсутствие в законопроекте положения о необходимости экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости объектов и отчетов об оценке рыночной стоимости, осуществляемой в настоящее время СРО оценщиков?*

Отказ от экспертизы СРО отчетов стал ожидаемым. Положительное решение экспертизы ни в Комиссии, ни в суде не рассматривалось как довод в пользу правильности определения рыночной стоимости.

Влияние экспертизы на отчет всегда было двояким. С одной стороны, становились видны технические ошибки и случайные нарушения ФСО. С другой — несогласие оценщика и эксперта (например, в методологии оценки) часто задерживало подготовку отчета, а в итоге не влияло на результат оспаривания. БК

ПЭС 17077 / 15.05.2017