

Государственная кадастровая оценка по новым правилам



1 января 2018 г. вступил в силу Закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Закон предусматривает применение на всей территории страны единой методики кадастровой оценки, основанной на принципах единообразия и обоснованности. А в марте текущего года Президент РФ В.В. Путин по итогам Послания Федеральному собранию поручил Правительству РФ обеспечить внесение в федеральное законодательство изменений, предусматривающих совершенствование порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в целях недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости. Реализация поручения Президента РФ имеет особое значение в контексте применения на практике принятого ФЗ.

О насущных вопросах реформы системы государственной кадастровой оценки и оптимизации земельных отношений рассказал председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости Александр Николаевич Каньшин.

Важно понимать, что обеспечение адекватности результатов государственной кадастровой оценки — это не только совершенствование методики, уточнение исходных данных об объектах недвижимости или оспаривание результатов оценки в комиссиях и судах, но и своевременность ее проведения, а также создание условий, при которых кадастровая оценка будет отражать реальное положение дел на рынке недвижимости. Необходимо избегать ситуаций, когда через некоторое время после оценки цена объектов существенно снижается, а налогоплательщики годами продолжают платить налоги с кадастровой стоимости своего имущества, определенной на подъеме рынка.

В целях реализации этой задачи в принятом Федеральном законе «О государственной кадастровой оценке» говорится о необходимости с 2020 г. проводить регулярный мониторинг рынка недвижимости и на основе этих данных

ежеквартально подготавливать индекс, который будет служить индикатором резкого проседания и подъема рынка. Благодаря индексу органы власти регионов получают возможность принимать решение о проведении внеочередной кадастровой оценки. Указанные положения Закона вступают в силу в 2020 г.

Органом власти, который в соответствии с Законом будет заниматься этой работой, является Росреестр. В свою очередь органы власти субъ-

➤ **Профессии «государственный кадастровый оценщик» пока еще нет. Чтобы она появилась, нужно разработать соответствующий профессиональный стандарт и организовать обучение в профильных вузах.**

ектов Российской Федерации обязаны будут принять решение о проведении внеочередной государственной кадастровой оценки в случае снижения индекса рынка недвижимости в регионе на тридцать и более процентов со дня проведения последней кадастровой оценки.

При этом, конечно, нельзя забывать и об остальных упомянутых мною факторах. Мы слышим отзывы исполнителей оценки — государственных бюджетных учреждений, которые касаются проблем с практическим применением методических указаний о государственной кадастровой оценке. Коллеги жалуются, что методические указания не ориентированы на реальную ситуацию с качеством исходных данных об объектах недвижимости. Методику будет сложно применять для земельных участков и объектов капитального строительства в населенных пунктах с неразвитым рынком. Возникают проблемы с присвоением кодов расчета видов использования (отсутствие правил группировки для неточных видов использования, схожие виды в различных сегментах и т.п.).

На конференции «Государственная кадастровая оценка по новым правилам», которая прошла в апреле 2018 г. в стенах Торгово-промышленной палаты РФ, представители Минэкономразвития России рассказали, что ведомство планирует заказывать научно-исследовательскую работу, направленную на совершенствование методики.

Безусловно, нельзя не отметить, что государственные бюджетные учреждения испытывают существенные организационные и кадровые проблемы. Не хватает специалистов, предлагаемый организациями уровень оплаты труда часто не соответствует рыночному, нет даже единого программного обеспечения для проведения кадастровой оценки. Кстати говоря, и профессии «государственный кадастровый оценщик» пока еще нет. Чтобы она появилась, нужно разработать соответствующий профессиональный стандарт и организовать обучение в профильных вузах.

На упомянутой конференции отмечалось, что нельзя оставлять в стороне от процесса кадастровой оценки самих граждан, которые фактически стоят в конце цепочки и уз-



➤ Необходимо избегать ситуаций, когда через некоторое время после оценки цена объектов существенно снижается, а налогоплательщики годами продолжают платить налоги с кадастровой стоимости своего имущества, определенной на подъеме рынка.

нают кадастровую стоимость своих объектов и размер налогов, когда уже пришла платежка. Нужно создать удобные, простые в использовании механизмы, позволяющие собственникам имущества получать информацию на этапе подготовки проекта отчета об оценке и на этом же этапе исправлять ошибки, влияющие на конечную кадастровую стоимость. Например, такие сервисы можно реализовать через федеральный или региональные порталы государственных услуг.

В целом же многие эксперты настроены оптимистично. Зарубежный опыт показывает, что требуется примерно два десятилетия, чтобы привести в норму кадастровую оценку. В Нидерландах, например, этот процесс начался в середине 1990-х годов. Сейчас они проводят кадастровую оценку каждый год, разница между рыночной и кадастровой ценой объектов не превышает 5%, для дорогих объектов — 2%.

Надеюсь, что мы постепенно придем к таким же результатам.



ПЭС 18072 / 03.05.2018