Справедливых результатов не предвидится...

консалтинговая группа ИНВЕСТ ПРОЕКТ

Управляющий партнер Консалтинговой группы «Инвест Проект» Сергей Михайлович Шешков считает, что совершенствование института саморегулирования — первый вопрос в повестке дня для сообщества оценщиков.
Затронув тему грядущего изменения системы государственной кадастровой оценки, в интервью журналу «ЭС» он отметил, что в связи с этим особое внимание необходимо уделить разработке и отладке системы оценки объектов, из которой и будет формироваться налогооблагаемая база.

Шешков Сергей Михайлович, управляющий партнер Консалтинговой группы «Инвест Проект», оценщик I категории

Сергей Михайлович, какие изменения произошли в оценочной отрасли за последнее время и какие должны произойти?
Думается, в оценочной деятельности необходимы изменения системного характера. Об этом свидетельствует повышенное внимание законодательных органов и общественных организаций к отрасли оценки. В первую очередь речь идет о рассмотрении и принятии поправок в Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», регулирующих вопросы кадастровой оценки. Если говорить об изменениях, которые уже произошли, то хочу отметить, что важной вехой в оценочной деятельности стало состоявшееся в апреле слушание в Общественной палате Российской Федерации по вопросам создания Национальной системы оценки компетенций и квалификаций персонала и проблемам перехода от ЕКС к профессиональным стандартам. Впервые на рассмотрение экспертов Общественной палаты России были представлены Российские профессиональные стандарты специалистов в оценочной деятельности.

Каковы сегодня основные проблемы, с которыми приходится сталкиваться оценщикам в их профессиональной деятельности?
Невысокое, по мнению экспертов, качество оценки в России имеет несколько причин. Основные — несовершенство законодательной базы, низкие требования к уровню подготовки специалистов (оценщиков), специфические особенности отечественной рыночной экономики.

Считаю, что пришло время повысить качество подготовки, переподготовки и тестирования оценщиков. Сертификация всех оценщиков в СРО должна быть обязательной, это особенно актуально в свете увеличения персональной ответственности для недобросовестных оценщиков.

Совершенствование института саморегулирования — первый вопрос в повестке дня для сообщества оценщиков. Нужно четко понимать, что недобросовестная конкуренция и демпинг со стороны некоторых компаний подрывают авторитет всех оценщиков и чреваты вытеснением грамотных профессионалов с рынка.

Еще одна важная проблема — отсутствие четко сформулированных профессиональных федеральных стандартов оценочной деятельности.

В ближайшие дни Госдума рассмотрит в первом чтении поправки в Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», которые позволят рассчитывать новый налог на недвижимость, вводимый с 2014 года. Чего стоит опасаться? Как будет производиться расчет налоговых ставок?

Новый принцип налогообложения объектов недвижимого имущества — закономерный этап развития современной цивилизованной системы частной собственности. Изменение системы государственной кадастровой оценки окажет непосредственное влияние на доходы бюджета всех уровней. В этой ситуации ответственность, возлагаемая на оценщика, очень высока, так как нововведения коснутся каждого собственника коммерческой и жилой недвижимости. В связи с этим задача оценщика состоит в обеспечении максимального уровня необходимых компетенций для определения рыночной стоимости объектов оценки. В этом я вижу и общественную функцию оценщика — соблюдение справедливого баланса между защитой интересов налогоплательщика и государства.

Особое внимание, на мой взгляд, стоит уделить разработке и отладке системы оценки объектов, из которой и будет формироваться налогооблагаемая база. Понятно, что индивидуальная оценка каждого объекта недвижимости в масштабах всей России заняла бы очень много времени, но массовая кадастровая оценка не учитывает многие факторы, влияющие на рыночную стоимость, и не позволит получить точные справедливые результаты. В некоторых случаях расхождение может быть существенным, что повлечет за собой оспаривание кадастровой стоимости в досудебном и судебном порядке.

Также вызывает некоторые опасения определение ставки налога. Предельный размер ограничен федеральным законом, ну а что касается конкретных значений, то их размер будут определять органы местной власти.

Может ли собственник недвижимости оспорить результаты кадастровой оценки, если он с ней не согласен?

По Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» каждому из нас дано право изучить информацию о кадастровой оценке своего жилья и других объектов недвижимости, а также оспорить в досудебном порядке результаты в течение полугода с момента внесения их в Единый государственный кадастр объектов недвижимости. Информация, которая сегодня находится в свободном доступе, очень ограничена. Создание межведомственных комиссий может ускорить процесс оспаривания кадастровой стоимости земли и увеличить количество положительных решений в пользу заявителей. Такие комиссии уже созданы и успешно работают в некоторых регионах России. Смущают некоторые противоречия в приказе Минэкономразвития России № 69, регулирующем деятельность комиссий в том, что касается единогласного результата голосования. На мой взгляд, здесь субъект РФ, являющийся заказчиком оценки, может оказаться в меньшинстве и не сможет повлиять на решение комиссии (для справки: сейчас в составе комиссии по четыре человека — два от Росреестра, один от НСОД и один представитель субъекта РФ).

Как я уже говорил выше, по истечении шестимесячного срока собственник вправе оспорить результат кадастровой оценки в судебном порядке. Уже сегодня подобных обращений очень много, хотя до пика еще далеко. Думаю, что наша судебная машина не справится с таким количеством исковых заявлений. На мой взгляд, правильным решением в данной ситуации стал бы бессрочный период для оспаривания кадастровой стоимости в досудебном порядке.

Каковы конкурентные преимущества Вашей компании?

Консалтинговая группа «Инвест Проект» уже 11 лет предоставляет широкий спектр услуг в области оценки и инвестиционного проектирования, аудита, строительно-технической экспертизы.

Компания «Инвест Проект», входящая в Консалтинговую группу, специализируется на оказании услуг по оценке и инвестиционному проектированию. Компания демонстрирует уверенный рост и динамичное развитие, стабильно входит в ТОП-30 рейтинга делового потенциала крупнейших оценочных компаний, работающих на российском рынке оценочных услуг (по версии рейтингового агентства «Эксперт РА»).

Основными партнерами «Инвест Проект» являются крупнейшие банки (в том числе иностранные) и российские компании разного масштаба.

Специалистами компании успешно реализованы сотни крупнейших проектов по оценке имущественных комплексов и пакетов акций предприятий разных отраслей экономики.

Компания «Инвест Проект» имеет развитую региональную сеть. Наличие филиалов и представительств более чем в 20 городах России позволяет «Инвест Проекту» реализовывать региональные проекты любого масштаба и сложности.

Основным конкурентным преимуществом компании является сочетание высокой квалификации, практического опыта, ответственного подхода к проблеме каждого заказчика и гибкости ценовой политики.

Мы дорожим доверием наших клиентов, и я как управляющий партнер всегда готов ответить на все вопросы клиента, понять проблемы, предложить пути их решения.

ПЭС 13104/15.05.2013