



Усовершенствованная методика государственной кадастровой оценки, отсутствие частого пересмотра ее результатов в будущем — одни из ключевых составляющих разработки инвестиционных стратегий на рынке недвижимости и строительства.

Об этих, а также о прочих масштабных законодательных новеллах в области оценочной деятельности в интервью журналу «ЭС» рассказал Кирилл Юрьевич Кулаков, первый заместитель генерального директора ЦНЭС, член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, профессор МГСУ, доктор экономических наук, FRICS.

Революционные решения в оценке

Утвержден состав Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, в который вошли и Вы. В апреле министр экономического развития РФ Алексей Улюкаев провел первое заседание Совета и сформулировал его основные задачи. В ходе заседания был также принят ряд важнейших для развития оценочной отрасли решений. В чем их принципиальная новизна?

Рекомендованные Советом к утверждению Минэкономразвития России решения действительно масштабны и даже в чем-то революционны. Их разработки и принятия оценочное сообщество ждало уже много лет. Рекомендованы к утверждению сразу четы-

ре новых федеральных стандарта оценки (ФСО 8–11), регламентирующих оценку оставшихся основных видов объектов оценки (бизнес, машины и оборудование, интеллектуальная собственность), а также оценку для одной из самых распространенных целей — для целей залога. Помимо этого рекомендованы к утверждению существенные поправки в четыре действующих ФСО (ФСО 1–4), одобрен и рекомендован к апробации проект методических указаний о государственной кадастровой оценке. Таким образом, наконец-то будет сформирована основная нормативная база по ключевым направлениям и видам объектов оценки, позволяющая как оцен-

щикам, так и потребителям их услуг сформировать единое восприятие процесса оценки, ее результатов и требований к ним.

Предпринимательское сообщество обращается в Госдуму с просьбой не вносить поправки в Закон «Об оценочной деятельности», легализующие результаты кадастровой оценки объектов недвижимости и принятые рядом регионов Российской Федерации в 2014 году. Как Вы думаете, почему к этим поправкам столь осторожное отношение?

Как известно, 21 июля 2014 года в данный закон уже был внесен ряд существенных поправок и дополнений. Согласно им госу-

дарственная кадастровая оценка (ГКО) проводится не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения — не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка. Эта норма была ориентирована на упорядочивание и систематизацию проведения ГКО, нормализацию и планирование выплат по налогу на имущество, по арендной плате, плате за выкуп объектов. До принятия этой нормы, например в Москве, ГКО проводилась каждый год, постоянно увеличивая налоговое и арендное бремя, что негативно сказывалось на инвестиционном климате.

Однако еще до принятия указанных выше поправок в Закон «Об оценочной деятельности» Москва успела заключить договоры на проведение ГКО по состоянию на 1 января 2014 года как по объектам капитально-строительству, так и по земельным участкам. Но результаты данной ГКО были утверждены только в конце ноября 2014 года, то есть после введения в силу новой редакции закона. Таким образом, получилась правовая коллизия, исправить которую и хочет Москва, внося в закон очередную поправку, легализующую результаты последней ГКО. Соответственно, для предпринимательского сообщества, прежде всего в Москве, в этом году никакой налоговой передышки не получится, кадастровая стоимость с даты предыдущей оценки в основном возросла, а значит, увеличатся и исчисляемые на ее основе значения выплаты по налогу на имущество, по аренде и выкупу объектов недвижимости.

Как Вы оцениваете влияние недавней унификации Кодекса измерений недвижимости RICS с международными стандартами измерения недвижимо-

сти (IPMS) на оценку соответствующих объектов?

Обновленный кодекс содержит информацию, необходимую членам RICS для проведения измерений офисных зданий заказчиков в соответствии с IPMS. Унификация с IPMS обеспечивает проведение одинаковых измерений на всех рынках недвижимости, что позволит добиться прозрачности и последовательности в измерениях недвижимости во всем мире.

Принципы БТИ по расчету объемов и площадей зданий и сооружений, точность данных измерений не соответствуют международным стандартам в данной области (ВОМА, IPMS и т.д.). Из-за этого многим инвесторам, прежде всего с иностранным участием и финансированием, приходится вести двойную систему учета соответствующих показателей и характеристик недвижимости. То же вынужде-

Рекомендованные Советом к утверждению Минэкономразвития России решения действительно масштабны и даже в чем-то революционны. Их разработки и принятия оценочное сообщество ждало уже много лет.



Международные стандарты измерения недвижимости (IPMS) нацелены на создание единообразия отчетности в отношении размеров недвижимого имущества, повышение уверенности инвесторов и устойчивости рынка. Первый стандарт (для офисных зданий) увидел свет в ноябре 2014 года и уже переведен на русский язык. В этом году за ним последуют международный стандарт измерения жилых помещений, а затем Международная коалиция по разработке стандартов измерения недвижимости займется промышленными объектами и ритейлом. Всемирно согласованный стандарт измерения обеспечивает основу для трансграничных сравнений, которая необходима практикующим специалистам в области недвижимости, включая оценщиков.

В России, как известно, давно устоялась своя система измерений объектов недвижимости, осуществляемая органами технической инвентариза-

ции (БТИ). Принципы БТИ по расчету объемов и площадей зданий и сооружений, точность данных измерений не соответствуют международным стандартам в данной области (ВОМА, IPMS и т.д.). Из-за этого многим инвесторам, прежде всего с иностранным участием и финансированием, приходится вести двойную систему учета соответствующих показателей и характеристик недвижимости. То же вынужде-

ны делать и оценщики, готовые отчеты для разных потребителей: для российских приходится брать данные по БТИ, для иностранных — подсчитанные по международным стандартам (подчас также по различным). Таким образом, вышеуказанная инициатива RICS поможет оценщикам в России как минимум унифицировать основные расчетные показатели объектов недвижимости при оценке для различных «международных» целей, в том числе для оценки при переходе на МСФО. А как максимум — придаст необходимый импульс и посыл для унификации российской системы измерений недвижимости с соответствующими международными стандартами.

ПЭС 15087/02.07.2015

