

§1 АКТУАЛЬНЫЙ ВОПРОС

Зиновьев И.П., Колесников Ю.А., Мельников В.Ю.

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА КАК НОВЫЙ ЭЛЕМЕНТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

***Аннотация.** Предметом исследования являются земельное, предпринимательское, финансовое право в части вопросов, связанных с рассмотрением актуальных и важных проблем, возникающие в связи с необходимостью кадастровой оценки земельных участков, недвижимости. Объектом исследования являются урегулированные правом общественные отношения, возникающие в сфере земельного, предпринимательского, финансового права в процессе кадастровой оценки недвижимости. Коллектив авторов подробно рассматривает и обосновывает позиции о том, что проведение работ по государственной кадастровой оценке земель является необходимым мероприятием для реализации статьи 390 Налогового кодекса РФ, предусматривающей исчисление налогооблагаемой базы на основании кадастровой стоимости земельного участка. Методологической базой исследования является диалектический метод познания социальных и правовых явлений и понятий в их развитии. В процессе работы также применялись общие и специально-научные методы научного познания: историко-правовой, системный, сравнительно-правовой, статистический, конкретно-социологический, формально-логический и другие. Основными выводами проведенного исследования являются положения о том, что налог оказывает регулирующее влияние в целом на рынок недвижимости, так как местные власти имеют возможность регулировать ставки налога к определенному базису – кадастровой стоимости недвижимости, приближенной к ее рыночной стоимости. Новизна исследования заключается в том, что коллективом авторов дается авторское определение государственной кадастровой оценки, под которой, в частности, понимается совокупность действий, включающих в себя: формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке; отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости; определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости; экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости; внесение результатов определения кадастровой стоимости в государст-*

венный кадастр. Особое внимание уделяется вопросу о том, что налог на недвижимость приближен к понятию «справедливое налогообложение».

Ключевые слова: кадастровая стоимость, земельный налог, кадастровая оценка недвижимости, налог на недвижимость, справедливое налогообложение, кадастровая оценка земель, категории земель, кадастровой стоимости, налоговая база, эффективность использования земель.

Abstract. The subject of the research is the land, business, and financial laws in the matters related to the consideration of relevant and important problems arising in connection with the need for cadastral valuation of land or real estate. The object of the research is the legally regulated public relations arising in the sphere of the land, business and financial laws in the process of cadastral valuation of real estate. The authors elaborate and substantiate the positions that state cadastral evaluation of land is a necessary action for the implementation of Article 390 of the Tax Code of the Russian Federation implying the computation of the taxable base based on a cadastral value of a land property. The methodological basis of the research involves the dialectical method of studying social and legal phenomena and concepts from the point of view of their development. In the course of their research the authors have also applied general and special research methods such as historical, legal, systems analysis, comparative legal, statistical, specific sociological, formal-logical and others. The main conclusions of the research are provisions that tax has a regulating effect on the overall real estate market, as local authorities have the ability to adjust tax rates to a basis of the cadastral value of the property close to its market value. The novelty of the research is caused by the fact that the authors offer their own definition of the state cadastral valuation under which stands for a set of certain actions including developing a list of real estate objects subject to state cadastral evaluation; selection of executors who will define the cadastral cost; determination of the cadastral value and preparation of the report on determination of the cadastral cost; examination of the report on determination of the cadastral cost; and recording results of determination of the cadastral cost in the state cadastre. Special attention is paid to the point of view that real estate tax is close to the concept of «fair taxation».

Key words: land category, cadastral valuation of land, fair taxation, real estate tax, cadastral valuation of real estate, land tax, cadastral value, taxable base, efficiency of land use, cadastral value.

Налог на недвижимость составляет основную часть местных бюджетов большинства стран. В условиях кризиса местные региональные и муниципальные бюджеты оказались дефицитными, так как пополнялись в основном за счет налога на прибыль и подоходного налога. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата (п. 1 ст. 65 ЗК РФ). Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы (постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582) за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (п. 5 ст. 65 ЗК РФ).

Человечество накопило опыт для создания эффективной системы налогообложения на базе

рыночной стоимости недвижимости (адвалорный налог). Разные страны по-разному создавали систему кадастровой оценки недвижимости. Пионерами в этом направлении были Миланское герцогство (1718–1759), Тироль (1771–1759), Бавария (1808) и др.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (п. 2 ст. 66 ЗК РФ). В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (п. 3 ст. 66 ЗК РФ).

А.А. Русов отмечал, что определить ценность и доходность естественных и созданных трудом человека угодий, построек и других недвижимых имуществ данной страны – значит вместе с тем

определить степень культурности ее в экономическом отношении в данное время [1, с. 12].

С.П. Коростелев внес большой вклад в рассмотрение вопроса кадастровой оценки недвижимости. Он отмечает, что введение справедливого налога на недвижимость в современной России было не выгодно владельцам дорогой недвижимости, у этих владельцев есть политический ресурс и возможность лоббировать свои интересы в высших эшелонах власти [2]. Эта ситуация напоминала ту, что сложилась в Российской империи в конце XVIII – начале XX веков. В 1864 году было утверждено «Положение о земских учреждениях». Новое «Положение о земских учреждениях» 1890 года уточнило этот перечень: «земли и другие недвижимые имущества, а также торговые и промышленные предприятия». 8 июля 1893 года был издан «Закон об оценке недвижимых имуществ», утверждены «Правила оценки недвижимых имуществ для обложения земскими сборами» и Инструкция Министра финансов Витте, разъясняющая положения закона и правил. В 1899 году вышел новый законодательный акт по изменению правил оценки. Кадастровую оценку завершить так и не удалось. К 1912 году даже описание имущества еще не закончилось в трети всех уездов (117 из 359). Причина – саботаж местных крупных землевладельцев, представленных в различных местных выборных органах, так как им было выгодно сохранить старые оценки их землевладений, усадеб и «недвижимых имуществ». К 1912 году были разработаны оценочные нормы в наибольшем количестве уездов для городских недвижимых имуществ и земель. Итоги работы были подведены в книге «Краткий обзор развития русской оценочной статистики», изданной в С. –Петербурге в 1912 году.

В России с 1999 года проводятся работы по государственной кадастровой оценке земель (ГКОЗ). Постановлением Правительства РФ от 25.08.1999 года № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» было принято решение о проведении государственной кадастровой оценки всех категорий земель на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Такие работы начали проводиться в целях создания на-

логовой базы для исчисления земельного и ряда других имущественных налогов.

Государственная кадастровая оценка земель (ГКОЗ) проводится по отдельным категориям и видам функционального использования земель. Для каждой категории земель было утверждено методическое и программное обеспечение, проведены практические расчеты и утверждены результаты кадастровой оценки земельных участков на всей территории РФ.

Основой для расчета кадастровой стоимости земельных участков служат удельные показатели кадастровой стоимости земель (УПКСЗ), которые представляет собой расчетную величину стоимости единицы площади (1м²) объекта ГКОЗ. Полученные результаты по ГКОЗ положены в основу новой системы налогообложения земель, которая действует на всей территории РФ с 01.01.2006 года. В соответствии с главой 31 Налогового кодекса РФ земельный налог устанавливается в процентах от кадастровой стоимости земли.

ГКОЗ проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения, в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель.

Финансирование работ по ГКОЗ осуществляется за счет средств от взимания земельного налога и арендной платы за землю, зачисляемых в федеральный, краевой и местный бюджет.

С 2011 года начат этап актуализации кадастровой стоимости земель. В целях реализации статьи 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.02.2011 № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» в регионах начали создаваться комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и утвержден состав комиссии. В соответствии с данным законом в указанной комиссии могут быть обжалованы результаты определения кадастровой стоимости после утверждения результатов работ

и внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в течение шести месяцев с даты их внесения.

Сфера применения кадастровой стоимости многообразна: налоговая база по земельному налогу; налоговая база по налогу на имущество организаций; налоговая база по налогу на имущество физических лиц; арендная плата по земельным участкам в публичной собственности; выкупная цена за земельные участки; административный штраф за неиспользование с/х участка для с/х деятельности.

Начиная с 2016 года налог на имущество физических лиц рассчитывается (за налоговый период 2015 год и далее) по новым правилам в соответствии с главой 32 «Налог на имущество физических лиц» Налогового кодекса РФ.

Органы власти 28 субъектов Российской Федерации субъектов Российской Федерации приняли решение о применении с 01.01.2015 кадастровой стоимости объектов недвижимости в качестве налоговой базы.

В случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016, далее – Закона), при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности [3].

Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в случаях, предусмотренных настоящей статьей, является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходи-

мость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьей.

Предусмотренные полномочия по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, на основании решения данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения.

В результате использования методов массовой оценки определяется именно кадастровая стоимость соответствующих объектов, которая в действительности может существенно отличаться от реальной стоимости из-за ряда факторов.

Специалисты по оценке чаще всего основываются на информации открытых источников о цене предложения, а не о действительной цене сделки. Кадастровая стоимость недвижимости, определяемая методами массовой оценки, не учитывает ограничения и обременения на объекты оценки, за исключением ограничений и обременений, установленных в законодательном порядке на федеральном или региональном (местном) уровне. При применении методов массовой оценки, в случае отсутствия у оценщика такой информации, не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ. Данные обстоятельства могут существенным образом повлиять на реальную стоимость объекта недвижимости.

Нередко происходит ошибочное отнесение земельного участка к иному виду разрешенного использования, в результате чего кадастровая стоимость может увеличиться в десятки раз.

Несовершенство программного обеспечения, используемого при кадастровой оценке, и закрытость его алгоритмов не позволяют сделать однозначный вывод о том, из каких именно параметров сформировалась в данном конкретном случае кадастровая стоимость объекта

и насколько она достоверна. При проведении массовой оценки нельзя избежать ошибок из-за невозможности учета в массовой оценке индивидуальных характеристик объектов и прочих вышеперечисленных причин.

Часто кадастровая стоимость не отражает реальной стоимости земельного участка и как следствие земельный налог, исчисляемый исходя из кадастровой стоимости, завышен. Необоснованное увеличение кадастровой стоимости причиняет собственникам и арендаторам земельных участков убытки. Соответственно, кадастровую стоимость земли необходимо оспаривать.

В 2015 году комиссии, созданные при территориальных органах Росреестра, рассмотрели 22 400 споров о результатах определения кадастровой стоимости, что почти в 2 раза больше, чем годом ранее. При этом в 2015 году комиссиями принято в 1,8 раз больше решений в пользу заявителей, чем в 2014 году, а суммарная кадастровая стоимость объектов в результате решения комиссий была снижена на 27 %.

Проблема с определением кадастровой стоимости имущества была услышана руководством страны. 16 февраля 2016 года Президент РФ В.В. Путин подписал перечень поручений по оптимизации порядка уплаты гражданами земельного налога.

Правительству РФ предписывается подготовить совместно с Уполномоченным по правам человека в РФ и представить предложения по совершенствованию механизма государственной кадастровой оценки земельных участков, предусмотрев в том числе: а) унификацию периодичности проведения на территории РФ государственной кадастровой оценки; б) применение в целях налогообложения кадастровой стоимости земельного участка (в случае её изменения по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда) с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания; в) установление единых требований к проведению государственной кадастровой оценки и обеспечение их соблюдения на всей территории РФ; г) усиление ответственности оценщиков за допущенные при проведении кадастровой

оценки ошибки, которые привели к искажению стоимости объекта оценки.

Правительству Российской Федерации также предписывается: а) осуществить оценку предоставленных налогоплательщикам налоговых льгот по земельному налогу; б) по результатам указанной оценки представить предложения о возможности предоставления отдельным категориям граждан налогового вычета по земельному налогу в размере кадастровой стоимости 600 квадратных метров общей площади земельного участка, а также определить объем выпадающих доходов местных бюджетов; в) представить предложения о создании механизма, направленного на исключение случаев резкого увеличения подлежащих уплате налогоплательщиком сумм земельного налога вследствие повышения налоговых ставок земельного налога и применения в целях налогообложения новых значений кадастровой стоимости земельных участков, полученных в результате проведения государственной кадастровой оценки. Срок был установлен до 1 октября 2016 г., но пока мы так официально не узнали о результатах.

В.В. Путин также подчеркнул, что кадастровая оценка земель, а также работа оценщиков не должна быть обременительной для граждан.

В свою очередь, глава Минэкономразвития РФ Алексей Улюкаев рассказал, что в России будет введен институт государственных кадастровых оценщиков, отметив, что соответствующий законопроект уже подготовлен. На уровне субъекта федерации будут создаваться государственные бюджетные учреждения, за которыми будут закреплены соответствующие функции не только определения кадастровой стоимости, но и осуществления постоянной работы с собственниками имущественных объектов, рассмотрение их жалоб.

Работа государственных оценщиков не будет оплачиваться гражданами. Они будут работать по смете, это бюджетные учреждения. Поэтому, если будет проводиться внеплановая оценка или корректировка по требованию гражданина, это будет бесплатно.

Министр финансов РФ Антон Силуанов сообщил, что при переходе на уплату налога на имущество для физических лиц с кадастровой

стоимости будут сохранены все льготы для пенсионеров, инвалидов и военнослужащих.

В законе предусмотрено освобождение от уплаты налога на имущество исходя из того перечня имущества, которое имеется у граждан, по одному из категории имущества – если это дом, дача, гараж, хозяйственная постройка на садовом участке. По одному из этих имущественных комплексов предусмотрено полное освобождение от налога граждан.

По словам главы Минфина РФ, оценка имущества по кадастровой стоимости является более справедливой, чем нынешняя оценка БТИ. При этом он заверил, что переход на кадастровую стоимость при исчислении налога на имущество не будет обременительным.

Для тех, кто имеет дорогое имущество, вводится норма, согласно которой то имущество, которое оценено более 300 млн рублей, то есть это дорогие дома, квартиры, там налог выше – не 0,3%, а 2%. Поэтому этот налог еще играет роль справедливости в налогообложении доходов граждан. Налог будет поступать в местные бюджеты и органы местного самоуправления смогут предоставлять некоторым категориям граждан дополнительные льготы.

Председатель Правительства РФ Д.А. Медведев поддержал разработку единой методики расчета кадастровой стоимости земельных участков. Должна быть какая-то общеметодологическая рамка, при помощи которой можно будет устанавливать более справедливую в широком смысле стоимость недвижимости, привязанную к конкретным условиям территории, тем более что у нас в стране территорий очень много, они очень разные по стоимости, по-разному оцениваются людьми.

Устранит ли новый законопроект Минэкономразвития РФ проблемы в сфере кадастровой оценки? В законопроекте есть три ключевые новации.

Первая – только государство будет вправе проводить кадастровую оценку земельных участков и оценку объектов недвижимости для физических лиц. Такое право власти получают с 2017 года. Сейчас это право есть как у частных компаний, так и государственных. Законопроект узаконит передачу кадастровой оценки от част-

ных компаний в государственное бюджетное учреждение (ГБУ).

Вторая новация – будет кардинально изменена сама методика оценки земли и недвижимости. Для того чтобы защитить граждан от имеющихся рисков, первый вице-премьер РФ Игорь Шувалов дал указание унифицировать правила оценки и внедрить единую методику оценки.

Третья инновация – законопроектом будут утверждены индикаторы рынка недвижимости. На их основании можно будет переоценивать землю в случае, если рынок, например, просел и стоимость земли снизилась.

Какие существуют поводы для оспаривания гражданами итогов оценки объектов? Это: кадастровая стоимость выше рыночной; неверные сведения об объекте недвижимости, например неправильная площадь.

Согласно определению Верховного Суда РФ от 17.06.2015 № 56-АПГ15-22 «Об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости» в удовлетворении требования заявителя было отказано, поскольку датой определения кадастровой стоимости спорного участка является не дата внесения сведений в государственный кадастр недвижимости о вновь образованном земельном участке, а дата, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость участка при проведении государственной кадастровой оценки земель. Кроме того, представленный заявителем отчет об оценке не соответствует требованиям принципов существенности, обоснованности, однозначности и достаточности, поэтому не может быть принят в качестве достоверного доказательства, подтверждающего размер рыночной стоимости земельного участка [4].

Согласно определению Верховного Суда РФ от 17.06.2015 № 8-АПГ15-13 «Об оставлении без изменения решения Ярославского областного суда от 26.03.2015», было отказано в удовлетворении заявления о признании недействующим пункта 124882 Приложения к постановлению Правительства Ярославской области от 20.09.2011 № 702-п «О результатах государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ярославской области и признании утратившими силу и частично утратившими

силу отдельных постановлений Администрации области и Правительства области» [5].

Если власть самоустраняется от установления общих принципов и контроля над проведением оценки, то они становятся не сопоставимыми, так как на местах будут работать по своим методикам. Необходимо учитывать местные специфики рынков недвижимости и в зависимости от имеющейся рыночной информации формировать методологию оценки недвижимости с учетом общих принципов, установленных центральной властью. При принятии решения о введении налога на недвижимость необходимо четко обозначить сроки проведения работ и выделить необходимое финансирование. В основе методологии оценки недвижимости должно быть применение доходного подхода с определением «доходности» (средние доходы за ряд лет). Результаты затратного и сравнительного подхода должны служить основанием для проверки полученных результатов или применяться при отсутствии данных о доходности. В вопросе кадастровой оценки в России пошли своим неизведанным путем, а именно решили вначале сделать кадастровую оценку земельных участков, а затем уже перейти к оценке недвижимости как единого объекта (земля + улучшения). Если иметь в виду оценку сельскохозяйственных земельных участков и лесов, то здесь еще можно найти какое-то оправдание, а вот относительно земель населенных пунктов с позиции теории оценки получается «полный нонсенс». «Свободный земельный участок» в населенном пункте это понятие абстрактное, так как каждый земельный участок в городе взаимосвязан и оказывает взаимное влияние на соседние земельные участки. На нем, как правило, находятся строения или через него проходят инженерные сети и другие инфраструктурные сооружения, соединяющие участки между собой. Поэтому основной метод оценки земельных участков в городе – это метод остатка. Для его применения необходимо вначале определить рыночную стоимость всего объекта недвижимости, а затем вычесть затраты на улучшения с учетом износа и устариваний. Метод очень чувствителен к входным параметрам и применим только для относительно новых зданий, сооружений и строений. В

теории оценки недвижимости известно, что для относительно старых зданий (а их абсолютное большинство) произвести разделение стоимости недвижимости на земельный участок и улучшение практически не удается.

В некоторых странах действительно кадастровой оценкой занимаются государственные оценщики – ассессоры, в других привлекаются профессиональные оценщики, где-то существует смешанная система. В работах по кадастровой оценке наблюдается явный перекося в сторону государственного уполномоченного органа (Росреестр) с исключением контроля над этими работами со стороны общественности и налогоплательщиков. В дореволюционной России на это обращали особое внимание. В состав губернских и уездных оценочных комиссий входили «гласные думы», представителя дворянского собрания и др. Эти комиссии могли влиять на методологию оценки и на сам процесс оценки. Межведомственной комиссии отведена лишь роль «предварительного рассмотрения результатов ГКО и поддержка сбора исходной информации». Профессиональным же оценщикам отведена незавидная роль «анализа информации о рынке недвижимости региона» и «проведение индивидуальной оценки стоимости объектов некоторых типов» по заказам «Исполнителей работ по ГКО». Эта роль вытекает из принятой чиновниками методологии оценки. Главным подходом кадастровой оценки принят сравнительный подход в форме метода сравнения продаж, в отличие от исторического опыта, когда главным подходом, в том числе и в дореволюционной России, был доходный подход.

В ряде стран для целей массовой оценки успешно применяются метод сравнения продаж с использованием методов математической статистики. Но для этого успеха нужно иметь законодательно установленное декларирование сделок купли-продажи и сдачи в аренду недвижимого имущества и особые органы на местах, которые постоянно бы собирали информацию по сделкам с объектами недвижимости и обрабатывали бы ее. В России пока есть только информация в средствах массовой информации о ценах предложения по продаже и сдаче аренду объектов недвижимости. Если опираться толь-

ко на эту информацию (а другой просто нет), то можем получить просто виртуальную оценку, особенно в условиях кризиса, когда цены предложений просто оторвались от цен сделок. На этом оценочное сообщество очень сильно обожглось в проводимых оценках перед Олимпиадой–2014 в г. Сочи, где фактически получились некоторые виртуальные оценки, которые и легли в основу компенсаций собственникам.

По мнению чиновников, если нет рыночной информации для применения метода сравнения продаж, то нужно привлечь профессионального оценщика, чтобы он определил рыночную стоимость недвижимого имущества методом индивидуальной оценки, а затем использовать эту информацию в своих расчетных моделях как рыночную информацию. Но если нет рыночной информации по сделкам, в арсенале остается только затратный подход, так как для доходного подхода в этом случае информации тоже нет. При применении же затратного подхода возникает много проблем, связанных с переходом от затрат к стоимости через «прибыль предпринимателя» или «внешнего износа», так как для их определения необходима рыночная информация, а ее нет. Параллельно чиновниками уполномоченного ведомства разработано специальное программное обеспечение (СПО), которое представляет собой «черный ящик» и обязало всех исполнителей работ по ГКО использовать только его. Практически никто из профессиональных оценщиков не знаком с алгоритмами этого СПО, за исключением отдельных, «приблизженных» фирм, однако из косвенных данных можно сделать вывод о том, что это просто широко известные методы математической статистики, зашитые в стандартные программы пакета MS EXCEL, и известные еще русским земским оценочным статистикам. История показывает, что при должной организации, заинтересованности, инициативе и желании можно достаточно быстро провести кадастровую оценку недвижимости в городах с использованием местных специалистов даже в отсутствии всяких «черных ящиков» в виде дорогостоящих СПО.

На сегодняшний день чиновники в России решили, что задача очень сложна и ее надо решать силами специально созданных в центре

служб, ФГУП, теруправлений и теротделов. Решать ее, по их мнению, надо только постепенно, то есть сначала определить кадастровую стоимость земельных участков, а затем уже, в отдаленной перспективе, недвижимого имущества. Что же в итоге этой работы. Они отражены в «Концепции создания единой федеральной системы государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости».

Можно сделать вывод о том, что к кадастровой оценке земельных участков допускаются только избранные организации, знакомые с работой «черного ящика» – СПО. В качестве таковых, в основном, работают 3 ФГУП, подчиняющиеся Росреестру: 1. ФГУП «ФКЦ «Земля» 2. ФГУП «Госземкадастр-съёмка» 3. ФГУП «Ростехинвентаризация – БТИ». Проверка и экспертиза отчетов о кадастровой оценке земельных участков проводится на уровне теруправления и центрального офиса Росреестра. Сейчас вводится новая система экспертизы отчетов – в открытом конкурсе выбираются организации, которые будут проводить оценку. Причем требования к этим организациям очень странные, но одно из них – иметь это пресловутое СПО. При этом полностью игнорируется тот факт, что сейчас имеются Экспертные советы 7-ми созданных СРО оценщиков, в которых состоят наиболее квалифицированные оценщики страны. Выявить какую-либо закономерность, экономическое содержание, да и просто логику в этих кадастровых стоимостях просто не удастся. Местные власти могли просто назначить эту стоимость «с потолка» без всяких этих Росземкадастров, Росреестров и СПО. При этом были бы сохранены огромные бюджетные средства.

На сегодня суды завалены жалобами, исками собственников, неудовлетворенных результатами кадастровой оценки, имеем значения кадастровой стоимости земельных участков, которые не имеет под собой никакого экономического обоснования и не могут применяться для целей управления недвижимостью, а только в фискальных целях. Кроме того, оценка построенная на текущих рыночных ценах (на ценах предложений) требует ежегодной переоценки, так как ситуация на рынке резко меняется. Мы

имеем также огромные расходы бюджета и неэффективный закрытый бюрократический аппарат, который проводит странные конкурсы и аукционы, а к налогу на недвижимость мы никак не можем даже подойти – все в отдаленной перспективе. Совершенно отсутствует методология кадастровой оценки недвижимости. При этом профессиональные оценщики страны, объединенные в СРО, практически полностью отстранены от этой работы. Имеем недовольное население, стоящие в огромных очередях в отделах Росреестра, и недоверие к результатам кадастровой оценки земельных участков, так как местные власти, общественность и собственники от нее отстранены и не могут даже оспорить ее результаты в досудебном порядке.

Бюрократический аппарат пытается решить задачу кадастровой оценки недвижимости также как и решал ее при кадастровой оценке земельных участков, то есть прописать процедуру в законе и далее путем создания методических указаний и «черных ящиков» монополизировать оценку и замкнуть ее на свои ФГУП и фирмы.

В 2007 году был принят Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016)

«О государственном кадастре недвижимости». Данный Федеральный закон регулирует кадастровый учет земельных участков, объектов капитального строительства, зданий, сооружений, помещений, и т.д. В законе определены процедуры ведения кадастра, процедуры учета (основания, сроки, объекты учета и т.д.) реализации кадастровой деятельности.

В статье 24.15 Закона лишь указано, что определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости, за исключением случая, установленного статьей 24.19.

Необходимо сначала глубоко изучить мировой и российский опыт кадастровой оценки недвижимости, а затем отработать методологию с учетом особенностей наших локальных рынков недвижимости, целей оценки и наличия достоверной исходной информации.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Русов А.А. Краткий обзор развития русской оценочной статистики». СПб., 1912. С. 12.
2. Коростелев С.П. Кадастровая оценка недвижимости с позиции профессионального оценщика // Теория и практика оценки для целей девелопмента. М.: Маросейка, 2009. 416 с.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Консультант +.
4. Определение Верховного Суда РФ от 17.06.2015 № 56-АПГ15-22 «Об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости» // Консультант +.
5. Определение Верховного Суда РФ от 17.06.2015 № 8-АПГ15-13 «Об оставлении без изменения решения Ярославского областного суда от 26.03.2015» // Консультант +.

REFERENCES (TRANSLITERATED)

1. Rusov A.A. *Kratkii obzor razvitiya russkoi otsenochnoi statistiki*. SPb., 1912. S. 12.
2. Korostelev S.P. *Kadastrovaya otsenka nedvizhimosti s pozitsii professional'nogo otsenshchika* // *Teoriya i praktika otsenki dlya tselei developmenta*. M.: Maroseika, 2009. 416 s.
3. *Federal'nyi zakon ot 29.07.1998 N 135-FZ (red. ot 13.07.2015) «Ob otsenochnoi deyatelnosti v Rossiiskoi Federatsii»* // *Konsul'tan +*.
4. *Opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 17.06.2015 № 56-APG15-22 «Ob ustanovlenii kadastrovoi stoimosti zemel'nogo uchastka v razmere, ravnom ego rynochnoi stoimosti»* // *Konsul'tant +*.
5. *Opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 17.06.2015 № 8-APG15-13 «Ob ostavlenii bez izmeneniya resheniya Yaroslavskogo oblastnogo suda ot 26.03.2015»* // *Konsul'tant +*.