

Комментарии к закону. ГКО. 19 августа 2016 года

✓ **Владимир Андрусенко,**
методолог
Swiss Appraisal в России и СНГ

Основание для принятия государством закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» вполне понятно. Результаты кадастровой оценки, проведенной по состоянию на 2013 и 2014 гг. независимыми оценщиками, оставляют желать лучшего. Количество поданных заявлений на оспаривание кадастровой стоимости в комиссии и в суды продолжает расти – зачастую кадастровая стоимость в разы превышает рыночную.

Кадастровая стоимость земельных участков и объектов капитального строительства является базой для налогообложения недвижимого имущества юридических и физических лиц.

Ее завышение по сравнению с рыночной приводит к тому, что налогоплательщики платят по сути за несуществующие квадратные метры. Занижение кадастровой стоимости, соответственно, приводит к недобору налога на недвижимое имущество.

Новый закон призван устранить данные перекосы. Будут созданы бюджетные учреждения, которые обязаны раз в три или два года (города Федерального значения) определять кадастровую стоимость недвижимости.

Такие бюджетные организации создаются в каждом субъекте Российской Федерации. При этом не определено, какое минимальное количество го-

сударственных оценщиков должно быть в этом учреждении, а также какова заработная плата этих сотрудников. Скорее всего, бюджет, который государство выделяло на проведение кадастровой оценки, не вырастит.

Но одно дело – разовые платежи выигравшим конкурс оценочным компаниям, другое – ежемесячные выплаты зарплат, а также дополнительные затраты на помещение, мебель, технику и пр.). Кадастровым оценщикам также запрещено заниматься другими видами оценки.

Чем же они будут заниматься в промежутках между проведениями кадастровой оценки? Мониторить рынок? При этом содержать их придется из бюджета, т. е. из наших налогов.

В законе также сказано, что будут разработаны методические указания по определению кадастровой стоимости. Причем именно указания, а не рекомендации. Государство ставит жесткие рамки для своих оценщиков. Какими бы ни были качественными эти методические рекомендации, при массовой оценке не возможно учесть все факторы, влияющие на стоимость конкретного объекта недвижимости. А так как в законе прописана возможность и пересчета, и оспаривания результатов кадастровой стоимости, то, стоит ожидать повторения сегодняшней истории.

✓ **Максим Скатов,**
генеральный директор ООО НКЦ «Эталон»,
председатель Комитета Московской ассоциации
предпринимателей по оценке и экспертизе

Из негативных факторов можно отметить следующее. С введением ГКО формально перекраивается рынок кадастровой оценки. Вероятнее всего, ГБУ (исполнитель работ по кадастровой оценке) в каждом субъекте будут создавать на базе действующих Бюро Технической инвентаризации, поскольку они присутствуют во всех регионах и имеют оценочные подразделения. Отчасти можно сказать, что кадастровую оценку будут выполнять те же люди (оценщики).

Второй важный фактор – прямая зависимость между заказчиком и исполнителем и отсутствие какого-либо контроля, например, со стороны само-

регулируемых организаций, которые готовили экспертное заключение на каждый отчет об оценке кадастровой стоимости.

Из положительных факторов можно отметить сохранение возможности оспаривания кадастровой стоимости.

Но в целом, кто бы ни занимался оценкой кадастровой стоимости, мы сможем наблюдать действительно адекватную кадастровую стоимость только, если решатся системные недостатки кадастровой оценки: полнота и качество исходных данных (характеристик) по объектам, методология кадастровой оценки и приемлемые сроки на проведение кадастровой оценки.