

## Кадастровая оценка: сотрудничать нельзя противостоять! \*

**А.В. Каминский**

президент НП «СРО оценщиков «Экспертный совет», член Совета по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития Российской Федерации, руководитель Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Общественного совета при Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), член рабочих групп по совершенствованию законодательства в оценочной деятельности, в сфере имущественных налогов, недвижимости и саморегулирования при Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации (г. Москва)

Алексей Владимирович Каминский, kav@srosovnet.ru

### Введение

В последнее время проблематика кадастровой оценки широко обсуждается на мероприятиях различного уровня, освещается в ведущих средствах массовой информации (далее – СМИ) и специализированных изданиях.

Интерес к теме бизнес-сообщества многократно возрос, когда стало очевидным, что налог на имущество и земельный налог теперь нужно платить не с мизерной и виртуальной инвентаризационной стоимости, а с вполне реальной и ощутимой кадастровой. В ближайшие годы налоговые извещения с многократно возросшими суммами налога на имущество получают и простые граждане.

Интерес органов государственной и муниципальной властей вызван тем, что в условиях экономического кризиса увеличение налоговых поступлений рассматривается как важная составляющая наполнения бюджетов разного уровня.

Искажение кадастровой стоимости в любую из сторон имеет негативные последствия, а именно:

- при занижении – уменьшаются налоговые поступления, что затрудняет финансирование государственных

проектов, в том числе социальной направленности, а в конечном итоге приводит к росту социальной напряженности;

- при завышении – увеличивается налоговая нагрузка на граждан и бизнес.

Необоснованный рост налоговой нагрузки делает бизнес неконкурентоспособным, что в конечном итоге негативно влияет на экономику страны в целом и опять-таки приводит к росту социальной напряженности.

Поскольку результатами кадастровой оценки недовольны все (граждане, бизнес, государство), наметились два альтернативных пути решения проблем кадастровой оценки.

Первый путь предлагается Правительством Российской Федерации, от лица которого выступает Министерство экономического развития Российской Федерации с законопроектом «О государственной кадастровой оценке» (далее – законопроект Минэкономразвития). Его суть – введение государственной монополии на определение кадастровой стоимости, а также установление полного контроля над процедурой, а главное над результатами оспаривания кадастровой стоимости. Ряд высокопоставленных чиновников открытым текстом

\* Задумайтесь, где поставить запятую!

говорят, что основная задача Правительства поставить под контроль процесс кадастровой оценки и исключить оспаривание, чтобы решить проблему формирования доходной части бюджета. Нашли и соответствующее обоснование: в низком качестве кадастровой оценки виноваты оценщики – исполнители работ, поэтому нужно передать полномочия по определению кадастровой стоимости подведомственным государственным бюджетным учреждениям (далее – ГБУ), которые будут выполнять работу качественно, в связи с чем оспаривание не понадобится. Уже есть две редакции законопроекта Минэкономразвития, суть которых будет рассмотрена далее.

Второй путь, предложенный профессиональным оценочным и бизнес-сообществами и поддержанный группой депутатов, внесших в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации законопроект № 914532-6 «О государственной кадастровой оценке в Российской Федерации» (далее – депутатский законопроект) – эволюционное изменение существующего законодательства в области кадастровой оценки и института оспаривания с целью создания баланса интересов государственных органов власти и налогоплательщиков. Его суть – законодательное закрепление лучших отечественных и мировых практик.

Рассмотрим основные проблемы кадастровой оценки и причины их возникновения, обсудим варианты их решения.

### **В чем причина кратной разницы в кадастровой стоимости сопоставимых объектов**

В качестве одного из аргументов, подтверждающих низкое качество кадастровой оценки, сторонниками передачи полномочий ГБУ по определению кадастровой стоимости приводится информация о многократном различии кадастровой стоимости сопоставимых объектов. Не отрицая такие факты, предлагаем разобраться в

их причинах и понять, насколько наличие или отсутствие таких ситуаций зависит от уровня профессионализма исполнителя работ и, соответственно, может ли передача полномочий по определению кадастровой стоимости ГБУ исключить эту проблему. Рассмотрим две типичные ситуации – одну для физических, а другую для юридических лиц.

1. Соседи получили многократно различающийся налог на свои одинаковые земельные участки, на которых стоят индивидуальные жилые дома. Причина такой негативной ситуации часто кроется в формулировке вида разрешенного использования (далее – ВРИ), указанного в государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН). По одному участку указан ВРИ «под индивидуальное жилищное строительство», а по другому, например, «под строительство жилья» или «под жилой дом». Первый сосед получит налог от кадастровой стоимости земельного участка под индивидуальный жилой дом, а второй – под многоэтажный, хотя земельные участки у них одинаковые. Это связано с тем, что если из формулировки ВРИ следует, что на участке может быть построен жилой дом, а слово «индивидуальное» отсутствует, то в рамках кадастровой оценки оценщик обязан оценить этот земельный участок как под строительство индивидуального жилого дома, так и под строительство многоэтажного жилья, а в качестве итогового результата указать максимальную из двух величин.

Для понимания масштаба проблемы отметим, что в Московской области, где качество кадастрового учета выше, чем в России в целом, таких земельных участков было выявлено около 22 000. Это значит, что 22 000 налогоплательщиков могли получить многократно завышенный налог на свои земельные участки и, пообщавшись с соседями, были бы глубоко возмущены не только суммой налога на землю, но и тем, что должны платить намного больше, чем их соседи, за такие же объекты. По-

чему *могли* получить завышенный налог, а не получили? Справедливости ради нужно сказать, что в Московской области эту проблему удалось решить благодаря личному вмешательству губернатора Московской области А.Ю. Воробьева и конструктивному взаимодействию руководства и сотрудников Министерства имущественных отношений Московской области и кадастровых оценщиков, которые согласились исправить эту ситуацию в рамках гарантийных обязательств, несмотря на то, что кадастровые ошибки (некорректный ВРИ) не являлись ошибками исполнителя работ.

2. Аналогичная ситуация может сложиться и в отношении земельных участков под производственными объектами. Предположим, что по одному из земельных участков ВРИ указан «под строительство производственного объекта», а по соседнему аналогичному земельному участку, на котором также расположен производственный объект, указан ВРИ «для эксплуатации нежилого здания». В этом случае оценщик должен рассчитать кадастровую стоимость земельного участка в предположении строительства на нем производственного объекта, а также складского, административного и торгового назначения и выбрать максимальную из возможных кадастровую стоимость, например, под объектом торгового назначения. Как правило, кадастровая стоимость земельных участков под объектами торговли в разы выше, чем под производственными объектами, соответственно, оценка земельного участка с неопределенным ВРИ может привести к существенному завышению кадастровой стоимости и налогоплательщики получают кратно различающийся налог на сопоставимые земельные участки.

Еще раз обратим внимание на то, что при кадастровой оценке оценщик обязан оценить земельный участок по максимальной стоимости в случае множественного ВРИ. Желание некоторых чиновников переложить ответственность за наличие таких ситуаций на оценщиков является либо

следствием непонимания специфики кадастровой оценки, либо умышленным введением в заблуждение, например, для того чтобы обвинить во всех проблемах оценочное сообщество и обосновать необходимость передачи полномочий по определению кадастровой стоимости ГБУ. Если бы в ГКН был указан корректный ВРИ (в первом случае – «под индивидуальное жилищное строительство», а во втором – «под строительство производственных объектов»), то таких ситуаций не было бы.

Рассмотрим основные причины низкого качества кадастровой оценки .

### ***Проблема 1. Низкое качество информации о характеристиках объектов оценки, содержащейся в ГКН***

Читатель, не посвященный в тонкости кадастровой оценки, а таких подавляющее большинство, может задать вопрос: «Разве исполнитель работ, в данном случае оценщик, не должен собрать (уточнить) информацию об оцениваемых объектах?». Этот же вопрос задают и активные сторонники передачи полномочий по определению кадастровой стоимости ГБУ. Логика та же. Раз оценщики – исполнители работ по определению кадастровой стоимости не в состоянии обеспечить качество исходной информации об объектах оценки, нужно передать полномочия по определению кадастровой стоимости ГБУ, которые успешно справятся с этой задачей.

Здесь необходимо отметить, что в рамках кадастровой оценки одновременно определяется стоимость десятков, сотен тысяч, а в ряде случаев и миллионов объектов оценки. Например, в рамках кадастровой оценки объектов капитального строительства (далее – ОКС) в Московской области было оценено около девяти миллионов объектов. Очевидно, что оценщик физически не может не только осмотреть все объекты, но и проанализировать документы технического учета по всем объектам оценки. Важно, что в соответствии с существующей

щим законодательством кадастровая стоимость определяется на основе тех данных об объектах оценки, которые содержатся в ГКН. Иначе говоря, если в ГКН площадь земельного участка сельскохозяйственного назначения больше площади субъекта Российской Федерации, то оцениваться должен земельный участок, имеющий площадь, указанную в ГКН. Или если вместо площади вашей квартиры указан год постройки дома (перепутаны данные колонок), то оценщик обязан оценить квартиру площадью 2 005 квадратных метров (если дом построен в 2005 году). Обратим внимание, что такая ситуация достаточно распространена, поэтому налогоплательщикам рекомендуется проверить характеристики их объектов, содержащихся в ГКН, чтобы не получить налог на имущество с квартиры, площадью в 368 000 квадратных метров.

В настоящей статье все примеры приведены из реальной оценочной практики, в том числе по результатам экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости. Проблему низкого качества информации о характеристиках объектов оценки, содержащейся в ГКН, отмечают все авторы, которые пишут о проблематике кадастровой оценки (см. [4]–[11]), ее подтверждают и сторонники передачи полномочий ГБУ. К качеству данных в ГКН есть серьезные объективные претензии. Приведем несколько показательных примеров некорректной (неполной) информации, содержащейся в ГКН:

- площадь квартиры (или даже многоквартирного жилого дома) – 1 квадратный метр;
- 20-этажный жилой дом, расположенный в сельском населенном пункте;
- 9-этажный деревянный жилой дом;
- в наименовании объекта указано «профилакторий» (по факту получается, что это профилакторий для крупного рогатого скота);
- функциональное назначение помещения, допускающее неоднозначное толкование (например, «нежилое по-

мещение» – это магазин, офис или склад?);

- протяженность линейных объектов, трубопроводов, линий электропередачи и т. п. не указана.

Заслуживает внимания масштаб проблемы.

Содержащиеся в ГКН сведения о земельных участках, кадастровая оценка которых проводится с 2000 года, должны быть наиболее полными и достоверными, однако в действительности мы имеем следующую картину:

- информация о ВРИ отсутствует у 15–20 процентов земельных участков;
- информация о ВРИ не соответствует факту у 5–30 процентов земельных участков;
- приблизительно у 5 процентов земельных участков информация о ВРИ неоднозначна (например «в собственности», «для иного использования», «под застройку», «для строительства», «неопределенно» и т. д.).

При оценке ОКС в Московской области в 2015 году:

- приблизительно для 30 процентов объектов оценки в ГКН было указано некорректное (неоднозначное) наименование (например «основное», «умельные ручки», «нежилое»);
- более чем у 20 процентов объектов отсутствовала информация о годе постройки, или информация была некорректной (в отдельных подгруппах проблема наблюдалась в отношении 80 процентов объектов);
- более 30 процентов объектов не имели информации о материале стен.

Оценщик не имеет ни возможности исправить ошибки в ГКН, ни полномочий на это. При этом он обязан оценить все объекты из перечня независимо от качества информации. В действие вступает правило «мусор на входе – мусор на выходе». Используя некачественные исходные данные, невозможно получить качественный результат. Ответственность за качество исходной

информации, содержащейся в ГКН, должен нести заказчик работ.

Отметим, что низкое качество исходной информации оценщик вынужден компенсировать соответствующими допущениями. Например, при оценке ОКС в Московской области в 2015 году объем допущений превысил 10 страниц – это либо недополученные налоги (например, когда площадь квартиры или объекта коммерческого назначения, указанная в ГКН, – 1 квадратный метр), либо риск оспаривания.

Как мы уже отмечали, кадастровый оценщик обязан использовать информацию, содержащуюся в ГКН. Перечень сведений об объектах недвижимости, который должен быть отражен в этом кадастре, регламентирован Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ). В ГКН есть обязательные и дополнительные сведения. К сожалению, к дополнительным сведениям отнесены важные для оценки характеристики, однако только из дополнительных характеристик можно понять назначение объекта – жилое или нежилое. Если у оценщика не будет информации о материале стен, то оценка может быть проведена при определенных допущениях. Это нежелательно, но некритично, а вот отсутствие информации о степени готовности объекта может многократно исказить стоимость (есть существенная разница в рыночной стоимости объектов с 10-процентной и с 90-процентной степенью строительной готовности). К сожалению, информация о степени строительной готовности объекта отсутствует в ГКН более чем в 80 процентах случаев.

#### *Предложение по решению проблемы*

Создать в субъектах Российской Федерации ГБУ, которые наделить полномочиями по подготовке информации для проведения кадастровой оценки, в том числе по устранению технических ошибок, содержащихся в ГКН. В этой части законопроект Минэкономразвития и депутатский законопроект

предлагают одинаковое решение – внести изменения в Закон № 221-ФЗ, а именно перенести из дополнительных в обязательные ряд сведений, которые должны быть отражены в ГКН:

- адрес объекта;
- категория земель и ВРИ (для земельных участков);
- назначение объекта (нежилое – формализованный перечень, жилой дом, многоквартирный дом);
- основная характеристика объекта (длина, высота, глубина, строительный объем);
- степень готовности объекта.

По результатам анализа исходного перечня объектов оценки кадастровый оценщик формирует три списка:

1) объекты, в отношении которых отсутствует информация о значении хотя бы одной характеристики из обязательных сведений, или значение такой характеристики допускает неоднозначное толкование – кадастровая стоимость подобных объектов не определяется. Право не оценивать такие объекты должно быть закреплено законодательно;

2) объекты, в отношении которых отсутствует информация о значении хотя бы одной характеристики из дополнительных сведений, или значение такой характеристики допускает неоднозначное толкование – оцениваются при соответствующих допущениях, которые должны быть отражены в кадастровом отчете;

3) объекты, в отношении которых в ГКН имеются полные, непротиворечивые как обязательные, так и дополнительные сведения, требуемые для проведения кадастровой оценки.

Во все три списка включаются:

- кадастровый номер объекта недвижимости;
- перечень и значения всех характеристик, использованных при определении кадастровой стоимости (также выделяются поля с отсутствующими или противоречивыми характеристи-

ками в случае, если стоимость определялась);

- итоговая величина кадастровой стоимости объекта недвижимости (в случае если стоимость определялась).

Все указанные списки включаются в фонд данных государственной кадастровой оценки вместе с проектом отчета об определении кадастровой стоимости в сроки и в порядке, установленные статьей 24.15 Федерального закона от 28 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности).

Наличие трех списков будет мотивировать органы государственной и муниципальной властей к наведению порядка в ГКН. Для всех станет понятным масштаб бедствия, связанного с качеством исходной информации. Органы государственной власти или уполномоченные ими ГБУ смогут устранить технические ошибки, содержащиеся в ГКН (списки 1 и 2). В результате этой работы увеличится налоговая база субъектов Российской Федерации, а также снизится риск оспаривания кадастровой стоимости.

Заказчики работ по определению кадастровой стоимости, заинтересованные в повышении качества кадастровой оценки и снижении риска оспаривания, и сегодня в инициативном порядке могут включать в конкурсную документацию требования о размещении в фонде данных этих трех списков. Пока не внесены законодательные изменения, дающие право оценщику не оценивать объекты, о которых отсутствует существенная для проведения оценки информация, первый список также будет оценен с учетом допущений.

Здесь у читателя может возникнуть вопрос: «Действительно ли от уровня профессионализма исполнителя работ ничего не зависит?»

Конечно же, зависит! Но даже самая высококвалифицированная команда не сможет сделать качественную оценку на основе противоречивых данных, содер-

жащихся в ГКН, или если данные отсутствуют.

### ***Проблема 2. Низкий профессиональный уровень исполнителей работ по определению кадастровой стоимости***

Как уже было сказано, в рамках кадастровой оценки оцениваются сотни тысяч и миллионы объектов оценки. Здесь необходимо отметить, что кадастровая оценка – это оценка семи категорий земель и ОКС. Кадастровая оценка земель населенных пунктов проводится по технологии, принципиально отличной от кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель под водными объектами или земель под лесами. Кадастровые оценщики специализируются на оценке определенных категорий земель, и те из них, кто являются профессионалами в кадастровой оценке земель промышленности или ОКС, не станут проводить кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения, и наоборот.

Существует мнение, в том числе активно продвигаемое сторонниками передачи полномочий по определению кадастровой стоимости ГБУ, что основное, что должен уметь делать кадастровый оценщик – это строить экономико-математические модели, а для этого нужно достаточно хорошо владеть аппаратом математической статистики.

Кадастровая оценка – это не только построение математических моделей по оценке квартир и дачных участков, о которых есть рыночная информация в количестве, достаточном для построения статистических моделей, но и индивидуальная оценка объектов, о которых такая информация отсутствует, или ее недостаточно. К таким объектам относятся, например:

- земельные участки под космодромами, атомными и прочими электростанциями, аэродромами;
- производственные, складские, торговые, офисные, гостиничные комплек-

сы площадью десятки тысяч квадратных метров;

- земельные участки сельскохозяйственного назначения (оцениваются через плодородие почв, севообороты сельскохозяйственных культур и т. д.);
- земельные участки лесных земель (оцениваются с учетом породного состава и возраста произрастающих на них деревьев).

Кадастровую оценку должны выполнять команды профессионалов, включающие высококлассных специалистов по различным направлениям – от высококвалифицированных аналитиков рынка недвижимости и компьютерных моделистов до оценщиков с большим опытом работы.

Почему же до последнего времени исполнителей работ по определению кадастровой стоимости выбирали не по уровню профессионализма, а по принципу «кто быстрее и кто дешевле»? Ответ прост – до февраля 2015 года заказчики были обязаны проводить аукционы по выбору исполнителя работ по кадастровой оценке. Если кто-то проводил закрытые конкурсы, пытаясь отобрать наиболее опытного и квалифицированного исполнителя, то такие решения оспаривались в Федеральной антимонопольной службе. К аукциону допускали любых исполнителей, соответствующих требованиям Закона об оценочной деятельности, то есть если в компании числились хотя бы два оценщика, то она могла стать исполнителем работ по определению кадастровой стоимости сотен тысяч или миллионов объектов. А на аукционах становились победителями компании, готовые выполнить работу в кратчайшие сроки и за минимальные деньги. Можно только удивляться, что даже в таких условиях заказчики, как правило, отбирали не самых худших исполнителей работ.

На протяжении многих лет профессиональное оценочное сообщество говорило о необходимости изменения схемы выбора исполнителя работ по государственной кадастровой оценке (см., например, [14]).

Только в 2015 году постановлением Правительства Российской Федерации от 4 февраля 2015 года № 99 [18] была отменена обязательность проведения аукционов. Это важный шаг, который по непонятной причине не был сделан несколько лет назад. Теперь необходимо законодательно закрепить обязательность проведения конкурсов по выбору исполнителя работ по определению кадастровой стоимости, так как сегодня заказчик имеет право проводить либо конкурс, либо аукцион.

Требования к исполнителям работ по определению кадастровой стоимости были введены постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2015 года № 1051 [19], которые вступили в силу только в 2016 году. В соответствии с новыми требованиями исполнитель работ по кадастровой оценке должен иметь в штате не менее 12 оценщиков, не менее пяти из которых должны иметь опыт в оценке не менее пяти лет, а сама компания-исполнитель должна действовать на рынке не менее семи лет и иметь не менее чем трехлетний опыт работы по государственным и муниципальным контрактам.

Обратим внимание, что в соответствии с «дорожной картой» Агентства стратегических инициатив [3] более высокие требования к исполнителям работ должны были быть установлены на год раньше – еще в декабре 2014 года.

К сожалению, до сих пор не решен вопрос отбора исполнителя по квалификации и опыту, а не исходя из минимальной предложенной цены услуг, как это происходит сейчас. А нужно для этого совсем немного – внести изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2013 года № 1085 [20], приравняв определение кадастровой стоимости к выполнению научно-исследовательских работ. В этом случае соотношение ценовых/неценовых критериев оценки будет 20/80 вместо существующих сегодня 60/40, то есть победителем будет признаваться претендент, более опытный и квалифициро-

ванный, а не тот, кто предложил минимальную цену за свои услуги.

Казалось бы, только что законодательно устранили (пусть и с запозданием на несколько лет) главные причины выбора случайных исполнителей работ по кадастровой оценке – исключили аукционы, ввели требования к исполнителям. Зачем передавать полномочия по определению кадастровой стоимости ГБУ? Может быть, хотя бы ужесточить требования к исполнителям работ? Логично было бы предположить, что в законопроекте Минэкономразвития устанавливаются высокие требования к ГБУ и их сотрудникам или хотя бы более высокие, чем для оценщиков, выполняющих эти работы сегодня. Удивительно, но в первой редакции этого законопроекта никаких требований к сотрудникам ГБУ установлено не было, а согласно второй редакции сотрудник ГБУ, выполняющий кадастровую оценку, должен иметь опыт работы по оценке не менее трех лет.

Читатель может сравнить требования к исполнителям работ, установленные постановлением Правительства Российской Федерации № 1051 [19], которые начали действовать с 2016 года, с единственным требованием к сотруднику ГБУ – иметь опыт в оценке не менее трех лет, и сделать соответствующие выводы.

#### *Предложения по решению проблемы*

1. Признать, что кадастровая оценка – это профессиональная оценочная деятельность.

2. Работы по определению кадастровой стоимости должны выполнять на конкурсной основе наиболее квалифицированные и опытные исполнители. Требования к исполнителям должны регламентироваться постановлением Правительства Российской Федерации № 1051 [19].

В субъектах Российской Федерации следует создать ГБУ, которым в том числе передать полномочия заказчика по выбору исполнителя работ по определению кадастровой стоимости. Наличие в субъекте

Российской Федерации компетентного заказчика в лице ГБУ повысит качество результатов кадастровой оценки.

#### ***Проблема 3. Оказание административного давления на кадастрового оценщика и других участников процесса***

Преследуя цель максимизировать налоговые поступления, чиновники разного уровня оказывают давление на оценщика, являющегося исполнителем работ по определению кадастровой стоимости, с целью ее завышения. Например, очевидно, что в условиях экономического кризиса цены на недвижимость падают, соответственно, должны уменьшаться кадастровая стоимость и снижаться сумма налога. При этом представители различных региональных министерств и ведомств при согласовании результатов кадастровой оценки прямо говорят о том, что результаты должны быть «на столько-то процентов выше результатов предыдущего тура». Если оценщик обоснованно, на основе реальных рыночных данных, доказывает, что ситуация на рынке недвижимости изменилась и цены на недвижимость упали, то у него могут возникнуть проблемы с приемкой результатов работы.

Наглядным примером является ситуация, сложившаяся в Республике Татарстан в 2013 году. Сначала в Республике кадастровую стоимость земельных участков населенных пунктов под производственными объектами завысили в несколько раз, а потом, когда в рамках оспаривания кадастровой стоимости ее стали приводить в соответствие рыночным реалиям, на оценщиков и предпринимателей начали оказывать давление. Показательны действия Президента Республики Татарстан Рустама Минниханова, публично обвинившего оценщиков в сговоре с предпринимателями только на основании того, что рыночная стоимость земли по результатам индивидуальной оценки оказалась в разы ниже результатов кадастровой оценки [7].



В частности, было заявлено: «Мы не можем на это сквозь пальцы смотреть, когда конвейер жуликов работает... Идет серьезная мошенническая акция... Мы договорились с судами, прокуратурой...». В то же время даже поверхностный анализ с использованием открытой информации, размещенной в том числе на официальных сайтах государственных структур Республики Татарстан, показал, что кадастровая стоимость земельных участков под производственными объектами была завышена в 2,5–6 раз. Например, цены предложения (цены сделок, как правило, еще ниже с учетом скидки на торг) таких земельных участков, по данным мониторинга цен, который регулярно проводит Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, составляли от 1 500 до 3 500 рублей за 1 квадратный метр, а средняя кадастровая стоимость была определена в размере более 9 000 рублей за 1 квадратный метр (в 2,5–6 раз выше!). На совещании у Министра экономического развития Российской Федерации представителем Республики Татарстан был приведен единственным аргумент: «Это наши ключевые налогоплательщики».

Основная задача чиновников – не допустить сокращения доходной части бюджета. Для этого комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссии по оспариванию) и суды придумывают всевозможные способы для того, чтобы отказать заявителю и оставить кадастровую стоимость без изменения. Массовыми стали ситуации, когда в качестве обоснования отказа заявителю в пересмотре кадастровой стоимости в протоколе указывается несоответствие отчета об оценке каким-то пунктам законодательства, причем без конкретизации того, что нарушено. На это обращал внимание руководитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) И.В. Васильев, проводя 2 июня 2015 года селекторное совещание с руководите-

лями территориальных органов Росреестра и руководителями филиалов кадастровых палат. 23 сентября 2015 года И.В. Васильев направил представителям Росреестра и Кадастровой палаты – членам комиссий по оспариванию письмо № 15-исх/13777-ИВ/15 с требованием обосновывать отказ от пересмотра кадастровой стоимости.

Суды, самостоятельно рассматривая отчеты об оценке, принимали отрицательные решения на основе того, что, по их мнению, аналоги не являлись аналогами (по площади, местоположению, обеспеченности инфраструктурой), а также того, что в отчетах отсутствовали кадастровые номера объектов-аналогов. Очевидно, что на рынке не существует продаж нескольких земельных участков, например производственного назначения, одинаковой площади, с аналогичной обеспеченностью инфраструктурой и расположенных в одном месте (требование суда). Очевидно и то, что в абсолютном большинстве случаев у оценщика нет информации о кадастровых номерах объектов-аналогов. Единственный вариант выполнить это требование – получать информацию на сайте Росреестра, на котором есть вся идентифицирующая информация, включая кадастровый номер. Только цена, указанная в договоре, скорее всего, будет недостоверной, многократно заниженной.

Наиболее наглядный пример, подтверждающий нежелание чиновников изменять кадастровую стоимость, продемонстрировала комиссия по оспариванию Курской области. В одном из решений было указано: «отчет соответствует требованиям законодательства, заключение СРОО соответствует требованиям законодательства, но в связи со сложной социально-экономической ситуацией в стране и необходимостью сохранения бюджета Курской области заявителю отказать» [12]. Благодаря таким откровенным заявлениям ни у кого не должно остаться сомнений в истинной мотивации некоторых чиновников. Нужно отдать должное Общественному совету при Росреестре и его руководству, оперативное вмеша-

тельство которых позволило не допустить подписания указанного решения.

Представителями органов государственной власти оказывается давление на муниципалитеты в целях предотвращения оспаривания результатов определения кадастровой стоимости. Наиболее показательна ситуация, сложившаяся во Владимирской области [13], вице-губернатор которой Елена Мазанько на встрече с муниципалитетами сказала буквально следующее: «Недопустима ситуация, когда в рамках оспаривания кадастровой стоимости бюджеты теряют миллионы рублей. Задача муниципалитетов – выяснить, кто из оценщиков должен компенсировать выпадающие доходы – кадастровый оценщик, если он завысил кадастровую стоимость, или индивидуальный оценщик, если он ее снизил в рамках оспаривания. А если муниципалитеты допускают сокращение доходной части бюджета в результате оспаривания, то они на эту сумму получают меньше денежных средств из областного бюджета».

Отметим, что ситуацию удастся частично нейтрализовать в случае, когда саморегулируемая организация оценщиков, выполняющая экспертизу соответствующего кадастрового отчета, а также отчетов об оценке, выполненных для целей оспаривания, занимает профессиональную позицию, основанную на рыночных данных, и готова ее отстаивать совместно с оценщиком.

Думаю, теперь должно стать понятно, зачем авторы законопроекта Минэкономразвития хотят передать полномочия по определению кадастровой стоимости ГБУ, полностью подконтрольным государственной власти субъекта федерации. В этом случае не нужно будет оказывать административное давление на оценщика – процесс станет полностью управляемым и подконтрольным, будут созданы все условия для формирования базы налогообложения исходя из желания конкретных чиновников наполнить бюджет любой ценой, а не из объективной величины кадастровой стоимости.

Интересное решение предлагают сторонники передачи полномочий по кадастровой оценке ГБУ в части финансирования таких структур – выделять им 1 процент от суммы налогов за недвижимость, посчитанных от кадастровой стоимости. То есть чем выше ГБУ оценит кадастровую стоимость, тем больше будет заработная плата его сотрудников.

Чем не мотивация для ГБУ получить завышенную кадастровую стоимость?

#### *Предложения по решению проблемы*

1. Не передавать в ближайшие несколько лет полномочия по кадастровой оценке ГБУ. Для введения института государственных налоговых оценщиков, в том числе для обучения большого количества государственных и муниципальных специалистов, руководителей в области кадастровой оценки, решения организационных вопросов, требуются годы. За рубежом становление этого института проходило в течение десятилетий.

2. Для начала необходимо, чтобы ГБУ стали компетентными заказчиками по выбору исполнителя работ по определению кадастровой стоимости, наладили сбор, обработку и систематизацию информации, необходимой для кадастровой оценки.

#### **Проблема 4. Низкая эффективность оспаривания кадастровой стоимости**

Как мы уже отмечали, кадастровая оценка основана на данных, содержащихся в ГКН. ГКН содержит (должен содержать) только наиболее существенные сведения о характеристиках объектов недвижимости. При этом есть ряд факторов, которые оказывают существенное влияние на стоимость конкретного объекта недвижимости, но по объективным причинам отсутствуют в ГКН. К таким факторам, например, относятся форма и рельеф земельного участка, техническое состояние здания или специфические объемно-планировочные решения, снижающие полезность коммерческих площадей. Следовательно, результаты рас-

чета кадастровой стоимости отдельных объектов недвижимости будут искажены по объективным причинам, не зависящим от кадастрового оценщика, даже если в ГКН содержится полная и достоверная информация об объектах. Указанная специфика конкретного объекта недвижимости может быть учтена в рамках процедуры оспаривания, в ходе которой выполняется индивидуальная «рыночная» оценка конкретного объекта недвижимости, фактически кадастровая стоимость объекта приводится в соответствие с рыночными реалиями.

Мы уже говорили о том, что, некоторые комиссии по оспариванию прикладывают усилия, чтобы положительных решений было как можно меньше. Чтобы упростить чиновникам эту задачу, в законопроекте Минэкономразвития (первая редакция размещена 12 августа 2015 года на портале [regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru)) вместо комиссий по оспариванию предусматривалось создание межведомственных коллегий (далее – МК), в состав которых должны были входить исключительно представители органов власти и Центрального банка Российской Федерации.

Необходимо отметить, что в большинстве случаев члены МК – представители органов власти не будут обладать необходимыми специальными знаниями, навыками и опытом экспертизы (проверки) отчетов об оценке и оценочной деятельности в целом. Это не позволит реализовать в МК принцип состязательности по следующим причинам:

- члены МК не смогут достаточно качественно проводить экспертизу (проверку) отчетов об оценке;
- решения будут приниматься прежде всего исходя из необходимости наполнения бюджета.

Следствием будут являться рост числа конфликтных ситуаций и повышение социальной напряженности в целом.

Видимо, поэтому во втором варианте законопроекта (размещен на портале [regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru) в октябре 2015 года) пред-

лагается вообще исключить досудебный порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости на основе отчета независимого оценщика. Досудебный порядок подменяется исправлением технических ошибок.

Странная логика, особенно если учесть, что в соответствии со статьей 24.18 Закона об оценочной деятельности в комиссии по оспариванию должны входить представители предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков. Видимо, во исполнение этого пункта еще в октябре 2014 года Минэкономразвития России подготовило Положение, в соответствии с которым в комиссию по оспариванию должны были входить три представителя органов власти, два представителя саморегулируемых организаций и два представителя предпринимательского сообщества, которое по непонятным причинам не было принято. Включение в комиссию по оспариванию представителей профессионального и предпринимательского сообществ могло бы повысить профессиональный уровень принимаемых решений, снизить административное давление на членов комиссий.

#### *Предложение по решению проблемы*

Для повышения эффективности работы комиссий по оспариванию необходимо внести изменения в приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 мая 2012 года № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии ...» [21] следующего содержания:

1) изменить состав комиссий по оспариванию. Включить в их состав трех представителей органов власти, двух представителей саморегулируемых организаций оценщиков (далее – СРОО), двух представителей предпринимательского сообщества;

2) обязать комиссии по оспариванию при рассмотрении заявлений о пересмотре кадастровой стоимости (далее – заявления), поданных по основанию установления в от-

ношении объекта недвижимости его рыночной стоимости:

- при наличии положительного заключения СРОО на отчет об оценке, прилагаемый к заявлению, – принимать решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;
- при отсутствии положительного заключения СРОО на отчет об оценке, прилагаемый к заявлению об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, в случае принятия решения об отклонении заявления на основании несоответствия отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности – указывать полный перечень выявленных в отчете об оценке нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и их обоснование.

***Проблема 5. Контроль качества отчетов об определении кадастровой стоимости и отчетов об оценке рыночной стоимости для целей оспаривания***

Законопроект Минэкономразвития исключает участие СРОО в ГКО как в части экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости, так и в части экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости, выполненных для цели оспаривания кадастровой стоимости.

При проведении экспертизы в СРОО происходит отсеивание некачественных отчетов об оценке, которые просто не могут получить положительное заключение. Отчеты дорабатываются с учетом замечаний СРОО (иногда несколько раз!), в результате чего в большинстве случаев меняется и рыночная стоимость объекта недвижимости. Таким образом, после экспертизы в СРОО в комиссию по оспариванию и суды поступают более качественные отчеты, как правило, с адекватной рыночной стоимостью объектов недвижимости.

Отказ от экспертизы отчетов об оценке в СРОО приведет к снижению качества отчетов, представляемых в комиссию и, как следствие, к увеличению нагрузки на членов комиссии (проверка отчетов). Увеличение нагрузки на комиссию приведет к дополнительной волоките и невозможности полноценно рассматривать представляемые в комиссию документы, что скажется на обоснованности принятых решений. Здесь возможны два варианта развития событий:

- массовое принятие комиссиями по оспариванию отрицательных решений, что приведет к необходимости оспаривать результаты определения кадастровой стоимости в судебном порядке и, как следствие, к затягиванию сроков оспаривания;
- массовое принятие комиссией по оспариванию положительных решений, что приведет к занижению кадастровой стоимости и, как следствие, к уменьшению налоговых сборов и дальнейшему возможному ужесточению процедуры оспаривания.

Наличие такого «фильтра», как экспертиза СРОО, необходимо для повышения качества отчетов об оценке, также это удерживает рынок оценочных услуг (для целей оспаривания) от ценового демпинга в ущерб качеству, поскольку необходимость прохождения экспертизы отчета об оценке, а следовательно, более тщательной проработки отчета об оценке не позволяет необоснованно снижать цены на оценочные услуги.

Установлением обязательной экспертизы отчетов об оценке осуществляется защита интересов оценщиков и заказчиков оценки. Помимо предварительного выявления ошибок, допущенных оценщиками, некоторые СРОО помогают оценщикам дорабатывать отчеты об оценке в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности – осуществляют методическую поддержку своих членов. Практика показывает, что при наличии положительно экспертного заключения оцен-

щику и заказчику оценки проще отстаивать свои интересы как в комиссии, так и в суде.

Институт экспертизы СРОО нужно совершенствовать. К сожалению, некоторые СРОО выдают положительные заключения на отчеты об оценке, не соответствующие требованиям законодательства, с искаженной величиной рыночной стоимости, не неся за это ответственности.

В связи этим необходимо обратить внимание на то, что только в 2015 году была законодательно закреплена обязанность СРОО проводить экспертизу на подтверждение стоимости для целей оспаривания. До этого СРОО проводили нормативно-методическую экспертизу, в рамках которой недобросовестные СРОО, например, не проверяли расчеты и не отвечали за результат. И только в 2015 году была законодательно закреплена материальная ответственность СРОО за некачественную экспертизу (до 5 миллионов рублей).

Конечно, возможен и вариант, предложенный во второй редакции законопроекта Минэкономразвития, – нет комиссий и МВК, нет оспаривания и нет проблем сохранения доходной части бюджета.

#### *Предложения по решению проблемы*

1. Сохранить институт экспертизы СРОО как для отчетов об оценке кадастровой стоимости, так и для отчетов об оценке рыночной стоимости, выполненных для цели оспаривания.

2. Восстановить институт независимой экспертизы. Напомним, что с 2010 года экспертиза отчетов об оценке возможна только в той СРОО, членом которой является оценщик, подписавший соответствующий отчет об оценке. Недобросовестные СРОО пользуются этим, покрывая низкое качество работы своих членов.

#### **Проблема 6. Отсутствие единой методологии кадастровой оценки**

В настоящее время существует ряд методических проблем, единое решение которых до сих пор не выработано, например:

- наличие (отсутствие) НДС в кадастровой стоимости ОКС;
- вклад земли в стоимость ОКС (что такое ОКС – «кирпичи, висящие в воздухе» или объект недвижимости, неразрывно связанный с землей?).

По сути, законодатель переложил на оценщика решение вопроса, на который должен был сам дать ответ: «Что важнее, сделать методологически корректную кадастровую оценку или исключить двойное налогообложение?». Наличие подобной неопределенности приводит к несопоставимости результатов кадастровой оценки, выполненных в соседних регионах, и, следовательно, к увеличению вероятности оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

Еще 20 апреля 2015 года Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России были одобрены и рекомендованы к практической апробации Методические указания «О государственной кадастровой оценке». Информация о ходе практической апробации отсутствует, существуют реальные опасения, что она будет проведена «виртуально, для галочки».

#### *Предложение по решению проблемы*

Провести практическую апробацию Методических указаний «О государственной кадастровой оценке» в 5–7 пилотных регионах в течение не менее двух лет. Целесообразно предусмотреть паритетное финансирование работ по апробации из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации. По результатам апробации следует не только внести обязательные к применению изменения в Методические указания, но и разработать Методические рекомендации, имеющие рекомендательный характер.

#### **Предложения по минимизации проблем кадастровой оценки и повышению качества кадастровой оценки и эффективности института оспаривания**

Исходя из изложенного очевидно, что

проблем в кадастровой оценке достаточно много и простого решения нет.

Несмотря на это, попробуем предложить схему кадастровой оценки (основные положения), направленную на формирование баланса интересов государственных органов власти и налогоплательщиков:

1) в субъектах Российской Федерации создаются ГБУ, основными задачами которых являются:

- подготовка качественной информации для проведения кадастровой оценки (ГКН, факторы стоимости), взаимодействие с федеральными, субъектов федерации и муниципальными органами власти;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости на конкурсной основе;

2) источник финансирования ГБУ – 25–30 процентов от затрат на проведение кадастровой оценки;

3) исполнители работ по определению кадастровой стоимости должны соответствовать требованиям постановления Правительства Российской Федерации № 1051;

4) законодательно меняется соотношение стоимостных/нестоимостных критериев до 30/70 или 20/80;

5) в конкурсную документацию включается требование о гарантийном сопровождении – 5 лет до очередной кадастровой оценки. В рамках гарантии – бесплатное исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости по вине оценщика;

6) ГБУ организует процесс исправления ошибок кадастровым оценщиком в рамках гарантийных обязательств по контракту;

7) законодательно вводится норма, позволяющая не оценивать объекты, содержащиеся в ГКН, информация об основных характеристиках которых отсутствует (является противоречивой). В фонде данных размещаются три списка объектов (см. предложение по решению проблемы 1 на с. 10-11);

8) СРОО проводится экспертиза отчета

об определении кадастровой стоимости;

9) заказчик – ГБУ отвечает за качество исходной информации о характеристиках объектов оценки, содержащихся в ГКН;

10) оценщик и СРОО несут ответственность за качество результатов кадастровой оценки при условии наличия в ГКН качественной исходной информации;

11) в состав комиссий по оспариванию включаются три представителя органов власти, два представителя СРОО, два представителя предпринимательского общества;

12) и физические, и юридические лица имеют право обратиться как в комиссию, так и в суд для установления кадастровой стоимости в размере рыночной на основе отчета независимого оценщика;

13) для сокращения количества оспариваний база налогообложения устанавливается в размере 70 процентов от кадастровой стоимости. Введение этой нормы объясняется тем, что кадастровая стоимость определяется с определенной погрешностью. Даже на развитых зарубежных рынках эта погрешность составляет около 30 процентов, поэтому за рубежом в качестве базы налогообложения берется 0,7 от кадастровой стоимости, чтобы налогоплательщики не оплачивали налог с завышенной кадастровой стоимости. В этом случае оспариваться должна именно база налогообложения, то есть сравниваться должна рыночная стоимость с 0,7 от кадастровой стоимости;

14) при наличии положительного экспертного заключения СРОО на подтверждение стоимости на отчет об оценке кадастровая стоимость устанавливается в размере рыночной.

Отметим, что большинство этих предложений уже нашли отражение в депутатском законопроекте.

Для выработки решений, приемлемых для всех заинтересованных сторон, необходимо провести широкое публичное обсуждение проблематики кадастровой оценки. Следует выработать консолидированные ответы на ключевые вопросы:

1) имеет ли кадастровая стоимость рыночную природу (должна ли она быть максимально приближенной к рыночной стоимости)?

2) является ли определение кадастровой стоимости профессиональной оценочной деятельностью?

3) имеет ли смысл снижать требования к исполнителям работ по определению кадастровой стоимости, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2015 года № 1051?

4) что нужно сделать, чтобы в ГКН были достоверные, полные и непротиворечивые данные о характеристиках объектов оценки, необходимые для определения кадастровой стоимости? Как устранить имеющиеся в ГКН технические ошибки?

5) что нужно сделать, чтобы провести полноценную апробацию Методических указаний «О государственной кадастровой оценке» с последующей их доработкой и разработкой методических рекомендаций, имеющих рекомендательный характер?

6) что нужно сделать, чтобы повысить эффективность механизма оспаривания кадастровой стоимости?

7) как минимизировать административное давление на исполнителей работ по определению кадастровой стоимости, а также на членов комиссии по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости?

Отдельного обсуждения заслуживают вопросы, находящиеся на стыке кадастровой оценки и других областей:

1) что нужно сделать, чтобы перейти к налогу на единый объект недвижимости?

2) что такое ОКС – объект недвижимости или «кирпичи, висящие в воздухе»? Как уйти от двойного налогообложения и методологически корректно оценить ОКС (проблема учета земельного участка, проблема учета НДС)?

3) налоговая база – это кадастровая стоимость или, например, 70 процентов от кадастровой стоимости?

4) как выявить объекты, которые сегодня

не облагаются налогом?

5) как устранить кадастровые ошибки? Это относится, например, к земельным участкам без установленных границ (около 50 процентов от всех учтенных участков), к земельным участкам с пересекающимися границами.

В обсуждение целесообразно вовлечь органы государственной власти, объединения субъектов предпринимательской деятельности (например Торгово-промышленную палату Российской Федерации, Российский союз промышленников и предпринимателей, общественную организацию «Деловая Россия», общероссийскую общественную организацию малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ»), профессиональные объединения оценщиков, образовательные организации и общественные институты. Недопустима ситуация, когда профессиональное и предпринимательское сообщество многократно приглашает представителей Минэкономразвития России, органа государственной власти, ответственного за нормативное правовое регулирование оценочной деятельности, принять участие в обсуждении сложившихся проблем, однако представители Министерства эти предложения игнорируют.

Сейчас уже можно констатировать, что решение о передаче полномочий по определению кадастровой стоимости ГБУ было принято Правительством Российской Федерации без глубокого анализа причин низкого качества кадастровой оценки, без комплексного рассмотрения проблем и вариантов их решений. Не были проанализированы и последствия принимаемых решений. В связи с этим параллельно с обсуждением необходимо провести комплексный анализ ситуации, сложившейся в области с кадастровой оценки. В рамках анализа важно установить следующее:

- кто являлся и является исполнителем работ по определению кадастровой стоимости (федеральные, субъектовые или коммерческие структуры);

- сколько времени отводилось на выполнение работ;
- масштаб проблемы, касающейся качества исходной информации о характеристиках объектов оценки;
- что было сделано органами исполнительной власти для повышения качества кадастровой оценки;
- почему принятые меры (внесение изменений в Закон об оценочной деятельности, а также в ведомственные приказы Минэкономразвития России) не дали нужный результат;
- какие пункты «дорожной карты» Агентства стратегических инициатив [3] выполнены со срывом сроков, а какие не выполнены вообще и почему.

Необходимо проанализировать качество работ по выполненным государственным контрактам, в том числе по уточнению сведений в ГКН.

Если Правительство Российской Федерации будет настаивать на необходимости передачи полномочий ГБУ в части определения кадастровой стоимости, то встречно было бы полезно законодательно закрепить право налогоплательщика получить кредит в государственном банке под залог недвижимости под 70 процентов от кадастровой стоимости. В этом случае многие проблемы были бы решены.

### Заключение

Создать и тонко настроить систему кадастровой оценки, обеспечивающую баланс интересов налогоплательщиков и государства, быстро не получится. Нужно двигаться шаг за шагом, накапливая, изучая и внедряя лучшие практики, минимизируя возникающие проблемы. Первым шагом должен стать открытый диалог органов государственной власти, в том числе представителей Минэкономразвития России, с профессиональным и предпринимательским сообществами.

Необходимо отметить, что с июня 2015 года законопроект Минэкономразвития и

проблематика кадастровой оценки в целом широко обсуждались профессиональным и предпринимательским сообществами. Были проведены круглые столы и другие мероприятия как на региональном (Челябинская, Новосибирская, Волгоградская, Ульяновская, Смоленская области, Пермский край, Республика Хакасия), так и на федеральном уровнях в таких организациях, как:

- Общественный совет при Росреестре;
- Деловая Россия;
- ОПОРА РОССИИ;
- Российский союз промышленников и предпринимателей;
- Торгово-промышленная палата Российской Федерации;
- IV Всероссийский оценочный форум «Независимая оценка: битва за профессию», прошедший 27 ноября 2015 года;
- Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов;
- рабочие группы Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации;
- Общественная палата Российской Федерации [15].

Результаты обсуждений в рамках указанных мероприятий отражены в соответствующих протоколах, а сами мероприятия активно освещались в СМИ.

Основные выводы:

- 1) передача полномочий по определению кадастровой стоимости ГБУ не решит существующие проблемы, но усугубит имеющиеся и создаст новые;
- 2) существенного улучшения качества кадастровой оценки и повышения эффективности оспаривания можно достичь, совершенствуя существующее законодательство;
- 3) в первоочередном порядке необходимо решить вопрос о повышении качества (достоверность, полнота и непротиворечивость) информации, содержащейся в ГКН;
- 4) необходимо сохранить и развить институт оспаривания кадастровой стоимости, в том числе в досудебном порядке;



5) необходимы широкое публичное обсуждение проблем кадастровой оценки и выработка консолидированных решений.

Фактически профессиональное и предпринимательское сообщества консолидировались и продемонстрировали готовность к конструктивному диалогу с органами власти, проявили свою заинтересованность в выработке взвешенных решений в интересах всех сторон.

Состоится ли диалог бизнеса и власти по проблематике кадастровой оценки, о необходимости которого говорит Президент Российской Федерации В.В. Путин, и готовность к которому демонстрируют профессиональное и бизнес-сообщества, или чиновники в очередной раз проигнорируют позицию формирующегося гражданского общества, – вопрос далеко не праздный.

Государство стратегически проиграет, если не направит усилия на формирование баланса интересов органов власти и налогоплательщиков, не поддержит позицию профессионального и бизнес-сообществ и примет решение о создании института государственных кадастровых оценщиков.

Необходимо отметить, что каких-либо оснований для скорейшего изменения законодательства в области кадастровой оценки нет. Можно и нужно спокойно обсудить проблематику кадастровой оценки, предложения по минимизации существующих проблем и внести соответствующие изменения в существующее законодательство или в депутатский законопроект.

Предлагаем читателям самим поставить недостающую запятую в названии настоящей статьи.

#### ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

2. О государственном кадастре недвижимости : Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ.

3. Об утверждении плана мероприятий

(«дорожной карты») «Совершенствование оценочной деятельности : распоряжение Правительства Российской Федерации от 26 сентября 2013 года № 1744-р.

4. Бойко А. Ю. Что же такое кадастровая оценка и почему результаты многих не устраивают // Бюллетень RWAY. 2015. № 248.

5. Волович Н. В. Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 1.

6. Грибовский С. В., Иголкин М. В. К проекту закона о кадастровой оценке // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 11.

7. Каминский А. В. Рубикон оценочной деятельности // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 4.

8. Козин П. А., Кузнецов Д. Д. Оспаривание кадастровой стоимости: спор хозяйствующих субъектов или инструмент совершенствования оценочной деятельности // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 12.

9. Коростелев С. П. Кадастровая оценка. Итоги // Библиотека LABRATE.RU. URL: [http://www.labrate.ru/articles/2016-1\\_korostelev.pdf](http://www.labrate.ru/articles/2016-1_korostelev.pdf) (дата обращения: 10 января 2016 года).

10. Нейман Е. И. «Кадастровый страдания», Или к вопросу о методологии и организации работ по определению базы налогообложения недвижимости. URL: [http://srroo.ru/press\\_center/news/1210935/](http://srroo.ru/press_center/news/1210935/) (дата обращения: 22 сентября 2015 года).

11. Пылаева А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости. Н. Новгород : НИУ РАНХиГС, 2014.

12. Работа Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию результатов определения кадастровой стоимости Общественного совета при Росреестре набирает обороты. URL: <http://srosoret.ru/press/news/rabota-komissii-po-kadastrovoj-ocenke-i-osparivaniyu-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoj-stoimosti-obcshestvennogo-soveta-pri-rosreestre-nabiraet-oboroty/>

13. Заниженный кадастр даром не пройдет. URL: <http://zebra-tv.ru/novosti/vlast/zani-zhennyu-kadastr-darom-ne-proydet/>

14. Открытая Концепция развития оценочной деятельности на 2013–2017 годы. URL: <http://srosovet.ru/info/concept/>

15. В унисон против законопроекта «О государственной кадастровой оценке». URL: <http://srosovet.ru/press/news/v-unison-protiv-zakonoproekta-o-gosudarstvennoj-kadastrovoj-ocenke/>

16. О государственной кадастровой оценке : проект федерального закона, внесенного Министерством экономического развития Российской Федерации : первая и вторая редакции. URL: <http://regulation.gov.ru/projects#npa=25289>

17. О государственной кадастровой оценке в Российской Федерации : проект федерального закона № 914532-6.

18. Об установлении дополнительных требований к участникам закупки отдельных видов товаров, работ, услуг, случаев отнесения товаров, работ, услуг к товарам, работам, услугам, которые по причине их технической и (или) технологической сложности, инновационного, высокотехнологического или специализированного характера способны поставить, выполнить, оказать только поставщики (подрядчики, исполнители), имеющие необходимый уровень квалификации, а также документов, подтверждающих соответствие участников закупки

указанным дополнительным требованиям : постановление Правительства Российской Федерации от 4 февраля 2015 года № 99.

19. О внесении изменений в приложение № 2 к постановлению Правительства Российской Федерации от 4 февраля 2015 года № 99 : постановление Правительства Российской Федерации от 1 января 2015 года № 1051.

20. Об утверждении Правил оценки заявок, окончательных предложений участников закупки товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд : постановление Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2013 года № 1085.

21. Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 года № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 мая 2012 года № 263.

22. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке : проект приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (по состоянию на 24 декабря 2014 года).