

НОВЫЕ ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Алексей Юрьевич Бочаров

к.э.н., доцент кафедры СИТЭ

Екатерина Александровна Хорошилова

магистрант

Самарский государственный технический университет

Архитектурно-строительный институт, г.Самара

Аннотация. В статье рассмотрена реформа кадастровой оценки недвижимого имущества, от которой зависит размер налога на имущество налогоплательщиков, а именно переход к новой системе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

Ключевые слова: недвижимое имущество, государственные бюджетные учреждения, кадастровая оценка, кадастровая стоимость, объекты недвижимости.

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости и земель, начиная с января 2017 года, будет осуществляться по новым правилам. Федеральный закон №237 от 3 июля 2016 г. «О государственной кадастровой оценке» (далее – ФЗ №237), вступил в силу с 1 января 2017 г. Переход от независимой профессиональной оценки к институту государственной кадастровой оценки, является одним из основных нововведений закона. То есть, кадастровую оценку объектов недвижимости для налогообложения квартир, домов, дач и гаражей физических лиц будут осуществлять государственные оценщики. С этой целью в некоторых регионах страны формируются специальные государственные учреждения (ГБУ), учредителем которого является государственный орган субъекта РФ. Создание подобных госучреждений уже практикуется большинством развитых стран [1].

Как показала практика, частная кадастровая оценка не оправдала своих ожиданий. Многие налогоплательщики получили налоговые квитанции, с необоснованно завышенными суммами, а оспаривать кадастровую оценку себе выходит дороже. Проблема состоит не в малоквалифицированных специалистов или плохой работе оценщиков, а в том, что недостаточно достоверных государственных баз с исходными данными о земельных участках, квартирах, дачах, которые необходимы для проведения корректной оценки. Компаниям, отбравшимся на аукционах, было не по силам работать с большим объемом информации, в том числе архивной [3].

Региональные власти, которым поручено финансировать ГБУ, склоняются к мысли создавать новые учреждения на базе БТИ, которые имеют помещения, оборудование, в которых трудятся тысячи специалистов, поскольку создать ГБУ «с нуля» затратно и сложно.

Планируется, что функции ГБУ будут компактны, а персонал разделен на три группы. В первую группу планируется включить государственных оценщиков, производящих расчеты и разрабатывающих единые методики кадастровой оценки. Условием для специалистов данной квалификации является, к примеру, не менее трех лет стажа в сфере оценочной деятельности.

Во вторую группу будут входить специалисты, занимающиеся сбором, систематизированием и аналитикой рыночных цен на недвижимость в России. Сотрудники третьей группы займутся анализом и исправлением системных ошибок оценки, а также подготовкой документов для процедур оспаривания оценки, которые сделали их предшественники.

В некоторых районах ГБУ уже сформированы, однако во многих субъектах данные учреждения начнут свою работу к 2020 году - на раскачку этим учреждениям отведено три года, в течение которых кадастровая оценка может проводиться как по новым, так и по старым правилам. О том, когда именно переходить на новые правила, принимают решения власти региона. Вследствие этого необходимо принимать во внимание тот факт, что кадастровая стоимость, которая установлена по методике старого закона, будет оспариваться по старым правилам (даже если это случится после 1 января 2017 года). То есть через суды или комиссии при Росреестре. А та, которая будет определяться по новому закону - через ГБУ.

Наряду с этим по решению президента в конце 2016 года была отменена отсрочка или приостановление каких-либо действий, по проведению кадастровой оценки на территории субъектов. Ранее он был введен до 2020 года.

Министерством экономического развития, в дополнение к закону, были утверждены методические рекомендации государственным оценщикам по кадастровой оценке [2].

Важным моментом стало то, что теперь государственные оценщики будут учитывать сведения о социальных, экологических и экономических состояний регионов оцениваемых объектов недвижимого имущества, транспортную развязку, наличие мест развлечений, магазинов [4].

Эти показатели, хотя напрямую и не относятся к объектам недвижимости, но будут оказывать влияние на его кадастровую стоимость. Будут приняты во внимание и износ построек. Непрочные старые дома в селах не будут оцениваться дороже похожих по площади, но недавно построенных коттеджей.

По мнению авторов закона ФЗ №237, передача полномочий даст возможность «обеспечить единообразие и повысить качество определения кадастровой стоимости при государственной кадастровой оценке».

На данный момент имеются как сторонники, так и противники государственной кадастровой оценки. К критике можно отнести то мнение, что для проведения кадастровой оценки будут созданы госучреждения. Здесь государство будет выступать и заказчиком, и исполнителем одновременно. В такой ситуации большая вероятность того, что государство может «начудить». Также комиссия по оспариванию будет теперь не при Росреестре, а при субъекте РФ, и субъект может ее, как создать, так и не создавать. Никто не заставит, если региональные власти не захотят этого делать. Можно обратиться сразу в суд, но налогоплательщику не захочется нести судебные расходы.

Положительным моментом является внедрение процедуры публикации предварительного отчета. Каждый налогоплательщик сможет посмотреть, как оценен его участок, и написать замечания исполнителю. Однако и здесь есть загвоздка – какое количество налогоплательщиков сможет воспользоваться данным благом, как-никак необходимо иметь квалифицированного юриста, чтобы разобраться в отчете.

Таким образом, переход к институту государственной оценки повлечет и новые проблемы управленческого, методологического и правового характера. Основная задача на сегодняшний день состоит в использовании конкретных и достоверных данных, которые необходимы для определения кадастровой стоимости объекта оценки.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной кадастровой оценке» URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 25.11.2018).
2. Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 (ред. от 12.05.2017) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» URL: <http://www.consultant.ru/>
3. Кадастровой оценке мешают дыры в реестре [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/3487900>. – Загл. с экрана. (дата обращения: 26.11.2018).
4. Акимова М.С., Улицкая Н.Ю. Совершенствование системы налогообложения имущества на основе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости: монография / Пенза, 2016.