

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Андреев Евгений Алексеевич

магистрант Государственного университета по землеустройству, РФ г. Москва

Кадастровая стоимость – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определённая методами массовой оценки, или, при невозможности, рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

На сегодняшний день при расчете величины налога на недвижимое имущество используют кадастровую стоимость. Её величина, в свою очередь, часто завышена по отношению к стоимости объекта недвижимости на открытом рынке. Рассмотрим причины.

- 1) После принятия постановлений Правительства Москвы «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» стоимость участков ощутимо повысилась. Это произошло в 2012 году после массовой переоценки земель. За этим событием последовал черед судебных дел об оспаривании кадастровой стоимости, поскольку люди не были готовы оплачивать увеличенные налоги и арендные ставки.
- 2) Оценщики, производящие массовую оценку земель физически не могут вникнуть в особенности вашего участка, а информация об объектах недвижимости предоставляемая Росреестром является неполной и в целом находится в плачевном состоянии.
- 3) Технические ошибки, которые возникают в процессе переноса больших объемов информации, но даже такие ошибки если они оказывают влияние на кадастровую стоимость возможно исправить только через процедуру оспаривания.

В итоге, повышение кадастровой стоимости участка приводит к увеличению налога, неспособности правообладателя содержать участок, сворачивая проектов и многомиллионным потерям правообладателей.

Предусмотрено два метода оспаривания кадастровой стоимости:

- 1) Досудебный. Этот путь подразумевает рассмотрение запроса о снижении кадастровой стоимости в кадастровой комиссии.
- 2) Судебный. Подразумевает обращение в суд.

03 июля 2016 г. был принят Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который вступил в силу с 1 января 2017 года заменив Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Стоит отметить что согласно статье 19 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 360-ФЗ кадастровая стоимость объектов недвижимости была "заморожена", на период с 1 января 2017 года по 1 января 2020 года.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки устанавливается Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и включает совокупность следующих действий:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;

- определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;

- утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Данная ситуация вызывает некую неопределенность и порождает большое количество вопросов к процедуре формирования ГКО, а именно:

- практика проведения ГКО по «новому закону» отсутствует, не сформированы нормативы и стандарты для проведения данной процедуры оценки;

- более того не бюджетные учреждения, которые согласно законодательству, имеют право осуществлять ГКО;

- отсутствуют квалифицированные специалисты, которое могли бы составить основу штата бюджетного учреждения, создаваемого субъектом Российской Федерации для проведения ГКО;

- Закон № 360-ФЗ запрещает государственным органам заключать после 14 июля 2016 года договоры с независимыми оценщиками на проведение ГКО (ст. 18 Закона № 360-ФЗ).

- в 33 субъектах РФ до 15 июля 2016 года были заключены договоры между субъектами Федерации и независимыми оценщиками, и ведутся работы по определению кадастровой стоимости, постановление об утверждении результатов которой должно приниматься по нормам ст. 24.15 и 24.17 закона об оценочной деятельности, стоит отметить что ГКО по «старому» закону должна быть завершена не позднее 1 января 2020 года;

- невозможность органов власти проводить оспаривание кадастровой стоимости по нормам закона об оценочной деятельности путем подачи заявления в комиссию об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной и аналогичного иска в суд и др.

Также «новый закон» не решает основные проблемы проведения ГКО, когда при массовой оценке объектов, информация о которых содержится в Едином государственном реестре недвижимости, не представляется возможным учесть все индивидуальные особенности объектов подлежащих оценки для целей формирования кадастровой стоимости. Самыми значимыми ценообразующими факторами которые не учитываются при массовой оценке являются:

- масштаб объекта;

- местоположение объектов относительно центров поселков и городов, красной линии домов, относительно природных объектов (водоем, лес и др.);

- качественные характеристики объекта;

- возможность использования объекта согласно разрешенного использования;

- текущую локальную экономическую и социальную ситуацию и др.

Учитывая все вышесказанное «новый закон» не вносит ни каких качественных изменений в процедуру проведения ГКО. Также будут возникать ситуации когда стоимость объектов определена выше рыночной стоимости, а неактуальность исходных данных Росреестра только способствует этому.

Все это приводит к тому, что правообладатели части объектов, поставленных на кадастровый учет оказываются не в состоянии владеть объектом недвижимости с учетом ставки налогообложения. В этом случае растёт социальная напряженность, правообладатели объектов недвижимости не желают ставить их на учет. Вследствие этого бюджет не дополучает финансирование, а также отсутствует информация об объектах недвижимости, что не позволяет эффективно вести планирование на любых уровнях власти.

Наиболее эффективным решением данной проблемы, является возможность правообладателя, при постановке объекта недвижимости на кадастровый учет выбрать самому источник формирования кадастровой стоимости, т.е. собственник может, согласится со стоимостью определенной в рамках государственной кадастровой оценки или в случае несогласия обратиться к независимому оценщику для подготовки отчета об оценке рыночной стоимости. Проверку отчетов необходимо проводить в местных отделениях Росреестра, а в случае найденных нарушений должно быть предоставлено время для их устранения.

Второй необходимый пункт решения данной проблемы, это возможность проведения общественных слушаний по результатам определения кадастровой стоимости до их утверждения.

Наиболее важным является, необходимость прислушивается к общественному мнению. Справедливый подход к формированию кадастровой стоимости создает более привлекательные условия для правообладателей объектов недвижимости для постановки объектов на кадастровый учет. Информация формирующая кадастр недвижимости является ключевой в вопросах государственного планирования, увеличив наполненность кадастра данными об объектах недвижимости, произойдет улучшения качества планирования и управления внутренней экономикой страны, улучшится мониторинг использования и охраны земель, появится возможность разграничения государственной и частной собственности.

В связи со сложившейся в последние годы ситуацией, когда заявления о пересмотре кадастровой стоимости оказались «завалены» кадастровые комиссии, а исками после отказов комиссий, Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 3 июля 2016 г. никак не изменит. В основном ожидается увеличение количество споров, связанных с различным толкованием Закона № 360-ФЗ. В частности, среди экспертов нет единства мнений о том, распространяется ли «заморозка» кадастровой стоимости на результаты ГКО проведенной по закону о кадастровой оценке.

Также не введен мораторий на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, несмотря на «заморозку», с целью ее уменьшения.

Сфера применения кадастровой стоимости постепенно расширяется. Граждане в полной мере еще не вступили в процесс оспаривания кадастровой стоимости. С 2015 года на новую систему начисления налога на имущество с физических лиц исходя результатов ГКО перешли 28 регионов. С 2016 года перечень таких регионов расширился до 60. Ожидается аналогичный переход и других субъектов РФ. В настоящее время объектом налогообложения налога на имущество физических лиц являются любые ОКС. Пока многие граждане с целью избежания уплаты налога на имущество не регистрируют свое право собственности на объект недвижимости эксплуатируя его длительное время.

Подводя итог можно сделать вывод, что в целом наполненность базы данных Росреестра качественно не улучшится. Оспаривание кадастровой стоимости по-прежнему актуально и заинтересованность населения в этом процессе растет.

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» не вносит никаких качественных изменений в формирование кадастровой стоимости, остается не ясным процесс создания бюджетных органов для проведения ГКО. Разность толкования нового закона скорее всего приведет к увеличению дел, рассматриваемых в судах касаясь результатов ГКО.

Список литературы:

1. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (ФСО № 4)» – [Интернет ресурс] – Режим доступа. url: <https://rg.ru/2007/09/04/otsenka-standart2-dok.html> (дата обращения 01.05.2017 г.).

2. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» – [Интернет ресурс] – Режим доступа. url: <https://rg.ru/2016/07/06/kadastr-dok.html> (дата обращения 01.05.2017 г.).