

Кадастровая оценка. Итоги.

Последнее время Правительство РФ вновь озаботилось проблемой некачественной кадастровой оценки недвижимого имущества, о чем многократно писали специалисты в этой области. Так, по сообщениям прессы¹, в Минэкономике, зафиксировали "системный кризис действующей модели", и подготовили законопроект призванный решить проблему "непредсказуемости кадастровой стоимости"²

Как же предлагается преодолевать этот кризис? А очень просто – надо передать кадастровую оценку государственным оценщикам, которые будут работать в государственных бюджетных учреждениях, и оценка чудодейственным образом станет качественной.

Такое решение было предложено Председателем Правительства РФ и Председателем «Единой России» на встрече с партийным активом в Краснодаре³. Чем же обосновывалось такое решение?

Во-первых, « в этой сфере много злоупотреблений», во-вторых, «специалисты, которые занимаются оценкой, должны быть одинаково подготовлены, чтобы это были не проходимцы какие-то, а реально подготовленные специалисты, которые несут ответственность за те решения, которые они принимают», в третьих, «должны использоваться единые методики».

По мнению Председателя «Единой России» передача государству кадастровой оценки должна решить эти проблемы. Так ли это? Попробуем разобраться в этом вопросе.

Этой проблеме у меня было посвящено несколько учебных пособий и статей, размещенных в интернете (см. список использованных источников), в которых анализировалась сложившаяся ситуация с налогообложением недвижимости и кадастровой оценке в нашей стране и давались рекомендации по ее исправлению. Однако нечего не менялось в этой сфере и вот наконец-то найдено решение проблемы.

Напомню, что человечество уже более 300 лет занимается оценкой для целей налогообложения. При этом такой оценкой в разных странах занимаются как государственные оценщики (ассессоры), так и независимые профессиональные оценщики.

В нашей стране, начиная с 1997 года, была принята первая модель. Проблемой налогообложения и кадастровой оценки занимался государственный орган - Росземкадастр, (в дальнейшем преобразованный в Роснедвижимость и Росреестр) и подчиненные ему ФГУПы. Профессиональные оценщики к этой проблематике не привлекались или привлекались на субподряде. Более того их даже не готовили по этому направлению. Этот государственный орган сам создавал какие-то методики и сам проводил кадастровую оценку. Причем на эту работу были выделены огромные государственные средства и была организована международная помощь.

¹ <http://www.kommersant.ru/doc/2849758#comments>

² здесь и далее подчеркнуто и выделено мною КСП.

³ <http://er.ru/news/134020/>

Начиная с 1998 г. Европейский Союз посредством своей Программы ТАСИС оказывал содействие по различным аспектам российской земельной реформы и, в частности, оказывал техническую помощь (реализовано более 5 проектов) кадастровому агентству (вначале - «Росземкадастр», а затем - «Роснедвижимость»). В течение 10 лет компания «Сведсервей АБ» («Swedesurvey AB», главный консультант кадастрового агентства Швеции) также осуществляла двусторонний проект содействия внедрению Российского кадастра. Кроме того, Правительство Австрии также оказывало консультационные услуги российским учреждениям. При разработке Проекта учитывались результаты реализации проекта по поддержке осуществления земельной реформы (LARIS) в 10 регионах Российской Федерации, который финансировался за счет средств займа МБРР стоимостью **80 млн. долл. США** в период 1994-2003 годов.

В августе 2005 г. между российским Правительством и руководством Всемирного Банка было подписано кредитное соглашение о предоставлении займа в размере **100 млн. долл. США**. Этот заем был направлен на финансирование внедрения новой системы кадастрового учета с акцентом на развитие ИТ-инфраструктуры данной системы, а также на массовую оценку стоимости, которая будет внедрена в качестве основы будущей системы налогообложения недвижимого имущества. Получателем займа являлось Роснедвижимость. По состоянию на 1 июля 2009 года общий объем использования средств софинансирования на этот проект из федерального бюджета **составил 20,4 млн. долл. США**.

В рамках этого проекта был проведен эксперимент «Разработка системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в Российской Федерации и ее тестирование в четырех субъектах Российской Федерации: в Кемеровской, Калужской, Тверской областях, республике Татарстан»

Эксперимент обошелся бюджету примерно в **12 миллионов долларов США**. Результаты его не были доведены до специалистов. То, что было известно про этот эксперимент, свидетельствовало о его полном провале. Однако заказчик (Росреестр) принял и оплатил эту работу.

Очень скоро выяснилось, что система кадастровой оценки не работоспособна. Например, в своей книге /7/ я приводил пример кадастровой оценки «земель поселений» в самых дорогих поселениях страны в Одинцовском районе Московской области в районе знаменитой «Рублевки». Там, в условиях быстро растущих цен на рынке загородного жилья, за три года (с 2004 по 2006 г.) кадастровая оценка «земли под домами индивидуальной жилой застройки» уменьшилась по отдельным населенным пунктам **в 72,8 - 94,5 раза!!!** Причем этот факт был выявлен в результате проверки Счетной палатой РФ.

Причина проста – это коррупция. На это обратил внимание в 2009 году тогда еще Председатель Правительства РФ Путин В.В «...и в зависимости от этой кадастровой оценки, которую неизвестно как проводят, надо платить и налоги, и арендную плату. И это, конечно, **очень коррупционная сфера**. В разы повышается арендная плата для некоторых предприятий и учреждений, и это никуда не годится⁴. Далее им было сказано, что «в ближайшее время нужно будет и закон поправить, **и возложить право оценки земли только на субъекты Российской Федерации, исключив из этого процесса соответствующие федеральные службы**»

⁴ В.В. Путин (ответы в Госдуме на вопросы при обсуждении правительственного отчета о деятельности Правительства Российской Федерации за 2009 год):

Решение проблемы было найдено в переходе кадастровой оценки на другую модель, а именно на проведение кадастровой оценки силами профессиональных независимых оценщиков.

В 2010 году был принят ФЗ-167 /3/, который кадастровую оценку формально передал в ведение профессиональным независимым оценщикам. Возник исторический шанс выстроить кадастровую оценку в соответствии с наилучшей международной практикой, международными стандартами оценки и опытом дореволюционной оценки для целей налогообложения, созданной в Российской империи графом Витте С.Ю./7/.

Однако, так называемые, лидеры оценочного сообщества, заседавшие в НСОДе, отвергли все предложения /4/ по критическому осмыслению результатов деятельности Росреестра, приняли невнятный, противоречащий закону и международным стандартам ФСО – 4 и, фактически, дали возможность Росреестру и аффилированных с ним структурам продолжать осваивать бюджет под вывеской кадастровой оценки. При этом вся ответственность за негативные результаты оценки легла на оценщиков. Тогда, еще в 2010 г. уже можно было прогнозировать результаты этой безответственной позиции НСОДа.

С целью закрепления статуса независимости кадастрового оценщика законом ФЗ-167 - 2010г была изменена статья 16 «Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор». К требованию независимости оценщика добавлены также требования о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Сделано это было специально, чтобы исключить из кадастровой оценки федеральные государственные структуры. То есть *«юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации»*. Отсюда следует, что ФГУПы Росреестра не могут выступать в качестве кадастрового оценщика в объявленных им конкурсах и аукционах. Однако далее мы покажем, что эта норма закона повсеместно нарушается до сих пор.

Стандарт «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» был введен Приказом МЭР 22 октября 2010 г. № 508. Далее начинаются очень интересные события. Росреестр непонятно для каких целей решил провести оценку всех объектов недвижимости на территории страны без учета земельных участков. В это время непонятно было даже, сколько таких объектов было зарегистрировано, не было методологии оценки, не было утвержденной концепции налогообложения, да и вообще непонятно кому нужны были эти результаты на разные даты. Однако государственные деньги и немалые были выделены.

Менее чем через месяц после утверждения ФСО -4 (18.11 2010 года) ФГУП ФКЦ «Земля» (ФГУП Росреестра) – побеждает в конкурсе на выполнение работ по теме: «Организация и проведение массовой оценки объектов недвижимости» с ценой контракта округленно **0,940 млрд. руб.** (Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории 12 субъектов Российской Федерации). О том, как проходил этот конкурс можно почитать здесь⁵.

Затем ФГУП ФКЦ «Земля» 08.11.2011г выигрывает новый конкурс на **1,02 млрд. руб.** (ГК № 155Д от 08.11.2011г. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости на

⁵ <http://www.rospress.com/corruption/7557/> <http://www.rospress.com/corruption/6879/> http://www.akm.ru/rus/news/2013/october/02/ns_4592946.htm и др.

территории 29 субъектов Российской Федерации). Потом у ФГУП ФКЦ «Земля» начинаются какие-то проблемы и оно ликвидируется⁶.

В дело вступает другое ФГУП Росреестра «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное бюро технической инвентаризации» (далее Федеральное БТИ).

18.06.2012г Федеральное БТИ фактически без конкурса (единственный участник) получает контракт по начальной цене на **1,54 млрд. руб.** (ГК № 37/Д /2012 от 18.06.2012г. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории 40 субъектов Российской Федерации). При этом получает аванс в 1 млрд. руб. в течение нескольких дней после подписания контракта, что крайне редко в государственных закупках.

29.06.2012 г выигрывает конкурс «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории города Москвы» (Государственный контракт от. № 27-О/12) и т.д.⁷

По контрактам все эти кадастровые работы должны быть завершены в декабре 2012г.

№№ п/п	Номер государственного контракта	Исполнитель	Цена контракта, млрд.руб.
1.	ГК № 162Д от 29.11.2010	ФКЦ «Земля»*	0,94
2.	ГК № 155Д от 08.11.2011г.	ФКЦ «Земля»	1,02
3.	ГК № 37/Д /2012 от 18.06.2012г.	Федеральное БТИ**	1,54
4.	ГК № 27-О/12 от 27.06.2012г.	Федеральное БТИ	0,08
Итого:			3,58

* Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, "Федеральный кадастровый центр «Земля». Дата ликвидации организации: 28 февраля 2013 года⁸.

** Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное бюро технической инвентаризации»

Каковы же итоги этой работы, которую провели ФГУП Росреестра. Они неизвестны. В сети интернет имеются лишь отдельные презентации, которые не раскрывают итоги работы.

Бывший министр экономического развития Андрей Белоусов в декабре 2012г. в кулуарах конференции газеты «Ведомости» сказал буквально следующее⁹: «ключевая проблема сегодня заключается в том, что кадастровая оценка недвижимости, земли, объектов капитального строительства иногда в разы отличается от рыночной оценки. Это очень большая проблема, это говорит о том, что **мы сделали что-то не то с механизмом оценки в регионах**».

Однако уже 25 февраля 2013 года, то есть два месяца спустя, страна услышала из тех же уст сообщение о завершении массовой кадастровой оценки объектов капитального строительства. При этом им было заявлено, что кадастровой оценке подверглись «**более 70 млн. объектов во всех регионах**». Три дня спустя руководство Российского общества оценщиков подтвердило этот

⁶ <http://www.rusprofile.ru/id/4214003>

⁷ По данным сайта <http://zakupki360.ru/> Федеральное БТИ выиграло конкурсов на 4,4 млрд.руб.

⁸ <http://www.rusprofile.ru/id/4214003>

⁹ <http://www.riarealty.ru/news/20121205/399018294.html>

факт на пресс-конференции, сообщив «о завершении комплексной кадастровой оценки **67 млн.** объектов капитального строительства»¹⁰. Вице-президент РОО Степан Сарбашев сказал об этом так: «К настоящему времени оценка завершена в 83 регионах России, оценено порядка **67 млн. объектов**, или 99%... В оценочной кампании приняли участие около **1200 оценщиков из 60 компаний**».

Начальник управления государственной кадастровой оценки объектов недвижимости ФГУП «Ростехинвентаризация–Федеральное БТИ» 13 марта 2013 г. на практическом семинаре на тему: «Результаты кадастровой оценки объектов капитального строительства – основа новой модели налога на недвижимость» Загородникова Е.А.¹¹ уточнила, что оценено **67 790 817** объектов недвижимости (**5 125 391** объект оценки – г. Москва; **6 298 538** объектов оценки – Московская область).

Как мы видим, государство передало кадастровую оценку независимым оценщикам, однако оценкой продолжали заниматься ФГУПы Росреестра, а оценщики, по словам С.Сарбашева, каким-то образом оказались на субподряде. Более того, исходя из слов С.Сарбашев¹²: «В итоге основная цель - увеличение общей налогооблагаемой базы в сфере недвижимости – достигнута», следует, что он даже не понимает функции и назначение налога на недвижимость. Фискальная функция у этого налога не самая главная. Он предназначен для других целей (об этом подробно в /7/).

В соответствии с ФЗ-167 с 1 января 2013 года полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости, были переданы с федерального на региональный уровень. Однако ФГУПы Росреестра продолжали выполнять кадастровую оценку.

Участие Федерального БТИ в кадастровой оценке в регионах по годам¹³

Наименование компании. Отнесенные к малому предпринимательству	Наименование субъектов РФ, в которых компании участвовали/победили в конкурсах/аукционах			
	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год
Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное бюро технической инвентаризации»	Смоленская область (НП,А); г. Москва (ОКС,К); г. Тула (НП,А); Ямало-Ненецкий АО (НП,К); Ставропольский край (НП,А); г. Брянск(НП,А), Алтайский край (СХ,К), Волгоградская область (СХ,К)	<u>Пермский край (СОД,К); г. Лысьва (СОД,А); Красноярский край (СОД,А); Алтайский край (ПРОМ,А); Ростовская область (СХ,А); Тульская область (ПРОМ,А); Пензенская область (ПРОМ,А); Московская область (ООТ,ВФ,К); Карачаево-Черкесская Республика (СХ,К); Республика Бурятия (ВФ,А); Иркутская область (ПРОМ,А); г. Москва (НП,К); Новосибирская область (ВФ,К); Тюменская область (СОД,А); Астраханская область (НП,А); Республика Тatarстан (СОД,А); Астраханская область (ООТ,А) Амурская область (НП,К), Ивановская область (СХ,К)</u>	<u>Республика Карелия, Ульяновская область, Белгородская область, Ивановская область, Пермский край, Красноярский МР, Тюменская область, Республика Бурятия, Камчатский край, Калининградская область, Чувашская Республика, Республика Коми, г. Белгород, Брянская область, Ханты-Мансийский АО – Югра, г. Москва, Челябинская область.</u>	<u>Челябинская область, Республика Удмуртия, Нижегородская область, Алтайский край, Краснодарский край, Ставропольский край, Волгоградская область (НП,К)</u>

¹⁰ <http://testroo.promosila.ru/evaluators/materials/254495/>

¹¹ <http://irt.su/wp-content/uploads/2013/05/basis-of-a-new-model-of-real-estate-tax.pdf>

¹² <http://srorroo.ru/evaluators/materials/254495/>

¹³ http://srosovnet.ru/content/editor/present/Forum_2015_SezdOcencshikov-Pylaeva.pdf

Справедливости ради, надо отметить, что постепенно к этому процессу подключились и оценочные компании. Вот, например, участие приближенной к руководству РОО ООО «Ко-Инвест» в кадастровых оценках (по данным Пылаевой А.В.¹⁴):

Наименование компании. Отнесение к малому предпринимательству	Наименование субъектов РФ, в которых компания участвовала/победила в конкурсах/аукционах			
	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год
ООО «КО-ИНВЕСТ» Малое предпринимательство	г. Москва (НПК); г. Тула (НПА); Смоленская область (НП) Красноярский край (СХА), Калининградская область (СХК)	Калужская область (СОДА); Тульская область (ПРОМ А); Костромская область (ВФ А); Московская область (ООТ К); Тамбовская область (НПА); Ростовская область (СХА); Астраханская область (ООТ А)	Курская область, Нижегородская область, Забайкальский край, Ульяновская область, Архангельская область, Калужская область, Тюменская область, г. Белгород, Ленинградская область, Ненецкий АО (ООТ А), г. Москва (НПК), Республика Адыгея (ПРОМ А)	Краснодарский край, Калужская область, Астраханская область, Архангельская область, Чувашская Республика, Белгородская область, Республика Карелия, Воронежская область

Рассмотрим далее, как проводятся такие оценки на примере Московской области.

Государственный контракт (№1172-ЗЕМ) на выполнение работ по кадастровой оценке земель населенных пунктов Московской области на сумму **25,6** млн. руб. был заключен в августе 2013г. с ООО «Центр оценки «Аверс»¹⁵ г. С-Петербург. Эта компания выиграла конкурс Министерство экологии и природопользования Московской области. Компания, занявшая второе место в этом конкурсе предлагала выполнить эту работу за **5,6** млн.руб. , то есть в **4,6** раза дешевле. Однако конкурсная комиссия предпочла ООО «Центр оценки «Аверс». Что же обеспечило победу этой компании? Оказывается, что главным критерием был критерий «Квалификация участника конкурса», под которым организаторы конкурса понимают «Количество специалистов-оценщиков, являющихся членами саморегулируемых организаций оценщиков и заключивших договоры обязательного страхования гражданской ответственности оценщиков, состоящих в штате участника конкурса». Так вот, в соответствии с Протоколом №3, в штате ООО «Центр оценки «Аверс» было **477** оценщиков, удовлетворяющих требованиям комиссии, что и обеспечило этой компании победу в конкурсе¹⁶. Очень странный результат, так как по данным рейтингового агентства "Эксперт РА" (см. сайт <http://www.raexpert.ru>)¹⁷ в компании в 2013 году числился **81** оценщик, а не **477**.

Таким образом, министерство заплатило в 4,6 раза больше государственных средств за лучшее, по их мнению, качество работ по кадастровой оценке. Рассмотрим далее качество этих работ на примере кадастровой оценки земельных участков группы ВРИ 9 «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок».

Для проведения кадастровой оценки оценщик из всех доступных ему источников собрал информацию по предложениям на продажу земельных участков (ЗУ) и единых объектов

¹⁴ http://srosovet.ru/content/editor/present/Forum_2015_SezdOcencshikov-Pylaeva.pdf

¹⁵ http://zakupki.gov.ru/pgz/public/action/orders/info/order_document_list_info/show?notificationId=6423313

¹⁶ У Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости – Федеральное бюро технической инвентаризации» (ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» было 207 оценщиков

¹⁷ <http://www.kommersant.ru/doc/2529022>

недвижимости (ЕОН). Таких аналогов им выбрано **489** объектов. При этом аналоги ЕОН более 50% (255 шт.).

Приведем пример такого «аналога», который вошел в расчет кадастровой стоимости: **«15 мин. Т от м. Тушинская, 7км от МКАД. г. Красногорск, ул. Почтовая. ПСН(магазин/офис/салон/склад/фитнесцентр), цоколь, окна в прямых., треб. космет. ремонт, отд. вход, 2-я лин. домов. / Адрес: Красногорский муниципальный район, Красногорск г., Почтовая ул.; Площадь зданий: 215 кв.м; Стоимость: 16770000 руб.»**. Как видим в этом аналоге нет самого главного – площади земельного участка. Оценщик произвольно назначает эту площадь в **500 м²**.

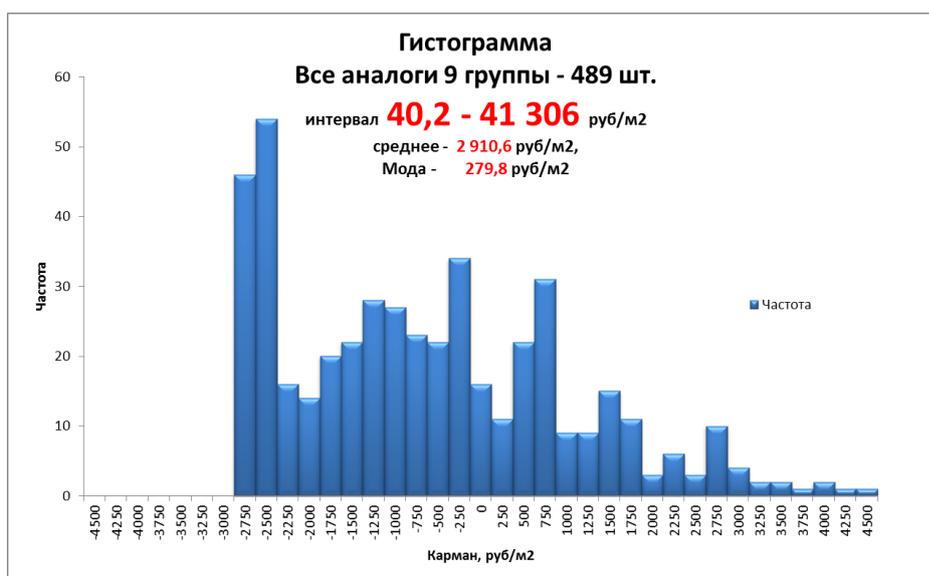
Как получена эта цифра? На стр. 77 Отчета указано: *«исходя из нормативной плотности застройки, а именно путем деления соответствующей **производственной площади** на нормативную плотность застройки, которая была определена на основании **СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80*»** и составила **0,43**.*

Далее на стр.141 указана иная информация *«По итогам проведенных расчетов усредненная величина доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости **производственного назначения** составила: для ЗУ с низкой плотностью застройки (до 0,5) - 0,28 (28%); для ЗУ с высокой плотностью застройки (от 0,5) - 0,07 (7%). Для объектов-аналогов у которых площадь земельного участка в предложении не указана и используется норматив определения площади ЗУ величина доли принимается равной среднему значению из полученных – **0,17 (17%)**»*. Как из этих цитат следует принятая в расчет площадь остается неясным.

Кроме того к данным аналогов оценщиком применяются также корректировки **«на торг»**, и **«на дату»**, которые также не имеют рыночных подтверждений.

В результате всех этих манипуляций оценщик утверждает, что получил «рыночную стоимость ЗУ». Например, для описанного выше аналога она составила **5 425,83** руб./м². И эта цифра дальше начала использоваться в регрессионном анализе и получении кадастровой стоимости. При этом оценщика ничуть не смутила информация, размещенная на стр.141 его же отчета, где сказано, что *«диапазоны цен на земельные участки для размещения производственных объектов в Московской области»* в г. Красногорске составляют **2 484.70** руб./м²., то есть в **2,2 раза** меньше.

В результате проведенных корректировок цен предложений всех аналогов ЗУ и ЕОН у оценщика получилась следующая исходная информация для проведения корреляционно-регрессионного анализа (КРА):



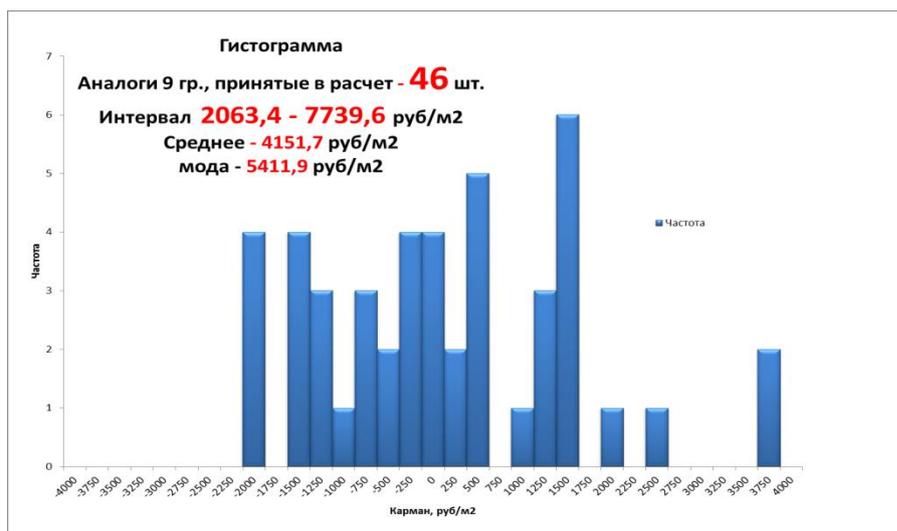
Среднее	2910,6
Стандартная ошибка	195,9
Медиана	2122,7
Мода	279,8
Стандартное отклонение	4331,4
Дисперсия выборки	18760962,0
Эксцесс	36,5
Асимметричность	5,3
Интервал	41265,6
Минимум	40,2
Максимум	41305,8
Сумма	1423279,8
Счет	489,0
Наибольший(1)	41305,8
Наименьший(1)	40,2
Уровень надежности(95,0%)	384,9

То есть интервал цен аналогов **40,2 – 41 305,8** руб./м² (отличие в **1028 раз**), при среднем значении в **2910,6** руб./м² и моде в **279,8** руб./м². Построить какое-то приемлемое уравнение регрессии на этих данных практически невозможно.

Для получения приемлемых результатов оценки нужно сократить выборку путем отсева явных выбросов. Эта процедура в прикладной математической статистике строго формализована. В данном случае необходимо провести тест на наличие выбросов¹⁸. Ничего этого в работе сделано не было. Более того в отчете даже не описана процедура отсева выбросов.

Тем не менее, оценщик взял и произвольно выбрал для дальнейших расчетов всего **46** аналогов из **489**, то есть всего **9,4% !!!**. Какой либо логики в этом выборе вообще не просматривается. Обработка данных «аналогов», вошедших в дальнейший расчет, приведена ниже.

¹⁸ <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3844>



Среднее	4 151,7
Стандартная ошибка	205,4
Медиана	4 017,7
Мода	5 411,9
Стандартное отклонение	1 392,8
Дисперсия выборки	1 939 882,6
Экссесс	0,2
Асимметричность	0,6
Интервал	5 676,1
Минимум	2 063,4
Максимум	7 739,6
Сумма	190 976,5
Счет	46,0
Наибольший(1)	7 739,6
Наименьший(1)	2 063,4
Уровень надежности(95,0%)	413,6

Из этих данных видно, что оценщик из дальнейших расчетов исключил данные с наименьшей приведенной «рыночной стоимостью», оставив лишь наиболее дорогие. Мода выборки увеличилась более чем в **19 раз!!!** При этом закон распределения никак не улучшился.

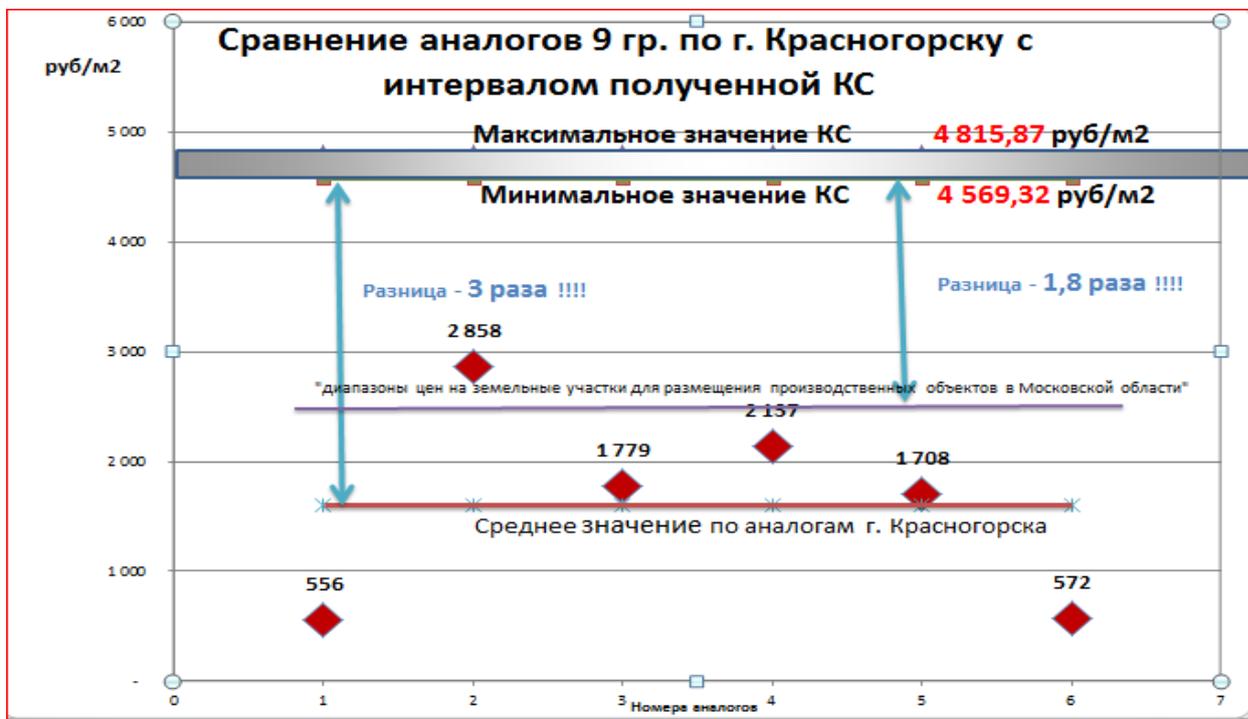
Эти манипуляции с «аналогами» оказались решающими для окончательного результата оценки.

Математическая обработка принятых в расчет «аналогов» с помощью СПО («черный ящик») дала следующее уравнение регрессии для УПКЗ 9 группы:

УПКЗ = 42,5 * e^(0,1*a1+9,42e-7*a2+9,7e-7*a3+2,23e-5*a4+0,778*a5)	
где:	a1 - Наличие теплоснабжения
	a2 - Численность населения в населенных пунктах
	a3 - Численность населения в муниципальном районе, городском округе
	a4 - Расстояние от населенного пункта до МКАД
	a5 - Направление от г Москвы по сторонам света

По этой формуле была рассчитана кадастровая стоимость для всех земельных участков 9 группы.

Так, рассчитанная по этой формуле кадастровая стоимость земельных участков 9 группы для г. Красногорска составила интервал от **4 569,32 до 4 815,87 руб./м²**, что превышает примерно в 3 раза среднее значения аналогов, приведенных в отчете и неучтенных в расчете, и примерно в 1,8 раза "диапазона цен на земельные участки для размещения производственных объектов в Московской области", также приведенного в отчете оценщика (см. рис.)



Замечу, что завышение кадастровой стоимости в начале марта 2014г. заметил также ИО Министра имущественных отношений МО: «Кадастровая стоимость по категориям изменилась по-разному. По населенным пунктам и по землям промышленности рост кадастровой стоимости был более существенным – порядка 40-45%», – сказал Мурашов¹⁹

Такое завышение кадастровой стоимости вызывает естественное желание налогоплательщиков оспорить результаты кадастровой оценки. Законодательство Российской Федерации позволяет это сделать в соответствии с измененной в 2010 г. ст.66 Земельного Кодекса и положениями ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Для того чтобы исключить ошибки, которые оказывают негативное воздействие на экономику региона, законодательством РФ предусмотрена процедура экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости в той СРО, в которой состоят оценщики. Однако этот механизм по ряду объективных и субъективных причин не сработал, что привело к дискредитации этого важного института оценочной деятельности. Так в 2013 году в Росреестр для включения в фонд данных государственной кадастровой оценки поступило 207 отчетов²⁰, ни один из которых не был составлен в полном соответствии с установленными требованиями к отчету. При этом на

¹⁹ http://mosreg.ru/multimedia/novosti/novosti-podmoskovia/Kadastrrovaya_st609471026/?lang=ru

²⁰ <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrrovaya-otsenka/fond-dannykh-gosudarstvennoy-kadastrrovoy-otsenki/statisticheskaya-informatsiya-o-kolichestve-postupivshikh-otchetov-ob-opredelenii-kadastrrovoy-stoimo/>

все отчеты получены положительные экспертные заключения саморегулируемых организаций оценщиков.

Саморегулируемые организации оценщиков, проводившие экспертизу отчетов об определении кадастровой стоимости	Общее количество поступивших в 2013 году отчетов об определении кадастровой стоимости	Из них:	
		Полностью или частично не соответствуют указанным требованиям	Соответствуют указанным требованиям
НП "СРОО "ДСО"	62	62	0
НП "Кадастр-оценка"	45	45	0
НП "МСО"	43	43	0
РОО	19	19	0
НП "АРМО"	18	18	0
НП СОО "СИБИРЬ"	10	10	0
НП "СРОО "ЭС"	8	8	0
НП СРО "РАО ЮФО"	1	1	0
НП СРОО "СПО"	1	1	0
Итого	207	207	0

Таким образом, не найдя никаких ошибок, Министерство экологии и природопользования Московской области 27 ноября 2013 года Распоряжением N 566-рм "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области» утвердило результаты кадастровой оценки, которую выполнило ООО «Центр оценки «Аверс» и которую подтвердил Экспертный совет СРО «Экспертный совет».

Однако уже в апреле 2014г. в СМИ появились такие сообщения: «Кадастровая оценка стоимости земли в трех районах Подмоскovie превышает рыночную **на 50-70%**, сообщил в ходе парламентских слушаний в Московской областной думе первый заместитель министра имущественных отношений Московской области Владислав Мурашов»²¹. Он также отметил, что проблемы с превышением кадастровой цены над рыночной есть в 25% поселений Московской области. А в мае 2014г. высокопоставленные чиновники Московской области заявили о том, что «порядка **50 тысяч ошибок** в кадастровой оценке земель выявили в Московской области»²².

В декабре 2014 г. выходит Распоряжение Минимущества МО N 12BP-1489 «Об устранении ошибок в результатах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области». Это распоряжение уникальное и противоречит законодательству, так как им отменено распоряжение, которым утверждены результаты кадастровой оценки. Сказано буквально следующее: «2. Результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 N 566-PM "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель

²¹ http://mosreg.ru/multimedia/novosti/novosti-podmoskovia/Kadastrrovaya_st610920135/?lang=ru

²² http://mosreg.ru/multimedia/novosti/all/Okolo_50_tys_os611900486/

населенных пунктов Московской области", согласно перечню **считать недействительными**». В то же время на сайте Росреестра висит Распоряжение 566-PM как действующее²³.

Совсем чиновники и оценщики запутали налогоплательщика. А Министерство до сих пор продолжает вносить изменения, связанные с кадастровой оценкой²⁴

09.12.2015	Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 08.12.2015 № 13BP-2086 "О внесении изменений в распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 16.10.2015 №13BP-1742"
09.12.2015	Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 07.12.2015 № 13BP-2079 "О внесении изменений в распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 24.07.2015 №12BP - 1165 «Об устранении ошибок в результатах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Московской области»"
09.12.2015	Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 07.12.2015 № 13BP-2078 "О внесении изменений в распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 09.12.2014 №12BP-1489 «Об устранении ошибок в результатах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области»"
02.12.2015	Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 17.11.2015 № 13BP-1931 "О внесении изменений в распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 16.10.2015 №13BP-1742"
02.12.2015	Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 16.11.2015 № 13BP-1928 "О внесении изменений в распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 09.12.2014 №12BP-1489"

В ноябре 2015г. появляется следующее сообщение²⁵: «Власти Московской области провели работы по пересмотру кадастровой стоимости **80 тыс. земельных участков**, речь идет об имуществе физических лиц, сообщил первый замминистра имущественных отношений региона Владислав Мурашов».

Так что сериал с кадастровой оценкой, за которую налогоплательщики заплатили 25,6 млн. руб. продолжается до сих пор, и ему нет конца.

Еще более запутанная ситуация с кадастровой оценкой улучшений земельного участка. Здесь мы оказались мировыми лидерами. Никто кроме нас не додумался оценивать земельные участки и улучшения отдельно. Теория оценки гласит, что корректно разделить земельный участок и улучшения на нем для неновых объектов недвижимости практически невозможно. Однако у нас это никого не смутило. Более того ввести в гражданский оборот ОКС без прав на земельный участок невозможно, в следовательно возникает вопрос – а существует ли вообще рыночная стоимость у ОКС?

Как выше указывалось ФГУПы Росреестра, без особых теоретических изысканий, в 2010 - 2012г. оценило более 67 млн. объектов недвижимости за 3,58 млрд. бюджетных рублей.

²³ <http://to50.rosreestr.ru/upload/to50/files/+/ФГБУ/566-PM/566-PM.doc>

²⁴ <http://mio.mosreg.ru/dokumenty/informatsiya-ob-izmenenii-kadastrovoy-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/>

²⁵ <http://www.ocenchnik.ru/news/2249.html>

Результаты этих работ нигде не публиковались и нигде не использовались. Просто были потрачены бюджетные средства и все.

Еще в 2004г в первом чтении Государственной думой РФ был принят закон о введении в Налоговый кодекс главы «Налогообложение недвижимости». Однако, после этого, весь процесс застопорился, и второе чтение не проведено до сих пор. Почему это произошло – отдельная тема, раскрытая, в том числе, и в моих публикациях.

Налог на недвижимость должен был объединить три существующих налога: земельный налог, налог на имущество физических лиц и налог на имущество юридических лиц. Однако вместо объединения этих налогов решено было оставить эти налоги, поменяв лишь базу исчисления налога. Вместо инвентаризационной и балансовой стоимости теперь будет кадастровая стоимость, которая должна быть приближена к рыночной стоимости. На это было потрачено более 15 лет и десятки млрд. руб.

Причем применительно к налогу на недвижимость юридических лиц решено было исчислять этот налог от кадастровой стоимости не для всех объектов недвижимости, а только для отдельных. Очень странное решение, которое не встречается в других странах рыночной экономики.

В начале ноября 2013 года Государственной думой РФ был принят Федеральный закон от 02.11.2013 № 307-ФЗ «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации».

В соответствии с этим законом с 1 января 2014 года по отдельным видам недвижимого имущества налог на имущество организаций будет исчисляться с их кадастровой стоимости. Это три категории объектов недвижимого имущества, определенные в п. 1 ст. 378.2 Налогового кодекса РФ. Для указанных объектов вводится исчисление налога на имущество организаций с их кадастровой стоимости по состоянию на 1 января налогового периода. В новой редакции ст. 380 НК РФ установлены предельные ставки налога по данным объектам для Москвы и иных субъектов РФ, дифференцированные по годам. На 2014 год для Москвы ставка определена в размере 1,5 %, для иных субъектов - 1,0 %. К 2016 году ставка по налогу должна быть выровнена для всех субъектов РФ и составит 2 %. (однако власти Москвы и области оставили эту ставку на уровне 1,5%).

Принимая во внимание, что налог на имущество организаций является региональным налогом, то для вступления нового порядка исчисления налога на имущество организаций должны быть приняты и опубликованы до 1 декабря 2013 года соответствующие законы субъектов РФ. Но в п. 2 ст. 378.2 НК РФ введено «ограничение» для принятия региональных законов: закон субъекта РФ, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости, может быть принят только после утверждения субъектом РФ результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Но и этого недостаточно для введения нового порядка. В пункте 7 ст. 378.2 НК РФ определено, что уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу:

1) определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества (административно-деловых, торговых центров, нежилых помещений, предназначенных для этих целей), в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость;

2) направляет перечень в электронной форме в налоговые органы по месту нахождения соответствующих объектов недвижимого имущества;

3) размещает перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации.

Надо отметить, что подмосковные власти проявили политическую волю и исполнили эти требования в рекордно короткие сроки, правда с нарушением, что может послужить основанием оспаривания в суде.

Хронология здесь следующая: 14 ноября 2013г выходит Распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области № 1412 "О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области в 2013 году". Этим Распоряжением утвержден перечень объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке. В этот перечень **попадают 267** объектов капитального строительства (ОКС).

Соответственно закон МО должен был бы принят после утверждения этих результатов кадастровой оценки. Однако Мособлдума неожиданно в тот же день постановлением от 14 ноября 2013 года N 5/68-П. принимает Закон N 137/2013-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области "О налоге на имущество организаций в Московской области"

Результаты же кадастровой оценки этих 267 объектов ОКСа были утверждены Распоряжением Министерства имущественных отношений № 1499 только **28 ноября 2013г.**

Заметим, что массовая оценка, экспертиза отчета и утверждение результатов были проведены в рекордный срок – **14 дней**. Возникает вопрос - кто проводил эту оценку, кто проводил экспертизу, как проходила процедура утверждения?

Из Фонда данных кадастровой оценки можно узнать, что отчет «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости торгового назначения, расположенных на территории МО (Отчет № 560)»²⁶, по заказу Министерства имущественных отношений МО (учредитель ГУП МО «МОБТИ»²⁷) выполнил ГУП МО «МОБТИ» (Оценщик: Лебедев И.Н.- НП «Деловой союз оценщиков»). Причем отчет был подготовлен за **11** календарных дней и за **9 тыс.руб.!!!**

Для наших оценщиков нет ничего невозможного.

Далее можно было бы подробно рассмотреть ошибки, допущенные в этом отчете, но в этом нет никакой необходимости. Достаточно привести допущения, из которых исходил оценщик: *«Оценщик исходит из допущения, что стоимость земельного участка в стоимости помещения равна нулю. Площадь земельного участка в составе объекта оценки составляет 0 кв.м.»* То есть оценщик оценил не улучшение земельного участка (ОКС), а единый объект недвижимости. Но налогоплательщик уже платит налог на земельный участок, а теперь он будет платить дважды за него. Причем отчет, естественно, получил положительное экспертное заключение в СРО оценщика.

²⁶

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/c5/hU47D4lwGPxJ35VXXcsLSBYpEZglQxESQcJL9f0IVFvRvvsQOtnLrncOkewzx1N6qo8VowVzDIID6cihAijSI7MCEg-aLXXhvLRKtUMshiD8RBWDItOKDxJ31e97aOzHYhRGCSjB8t7JyP_qv_nf8CAcrVPPZUU8M3K0avP3JflcK1IEGGap_uY4VBX-cXOiPXow!!/di3/d3/LOIDU0daaWdwUkEhIS9JRFNBQ0I3a0RBZ2IRTUFLSKF3QWJtNGNRTUJnLzRDMW14a3IBU2tFIS83XzAxNUExSDQwsU9UUEQwQUtOQkhTQTUyMEcwl2NvbnRyb2xsZXlvcnVwb3J0Q2FyZA!!/?restoreSessionState=true&id=14293&refController=listReports

²⁷ Здесь просматривается нарушение требований ст.16 ФЗ-135 «Независимость оценщика)

Та же история с кадастровой оценкой торговых центров Москвы. Отчет № 219-7/2013 «Об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории города Москвы (за исключением земельных участков)» выполнила ООО «Центр экспертизы и оценки собственности» из С-Петербурга (оценщик Степанов А. А. -НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»). Этому оценщику также не удалось разделить земельный участок и улучшения на нем. Таким образом, он ввел всех в заблуждение.

Так как никаких возражений на эти оценки не поступило, то Минимущество МО решило провести в 2015г и провело силами ГУП МО «МОБТИ» оценку уже **7,9 млн.** объектов недвижимости в Московской области²⁸, а НП «Саморегулируемой организации оценщиков “Экспертный совет” (по косвенным данным) дало положительное экспертное заключение на этот отчет.

В настоящее время этот отчет утвержден, но не выложен в Фонде данных кадастровой оценки. Поэтому сделать какие-то выводы по этому отчету невозможно. Однако, исходя из вышеизложенного, есть опасения, что эти оценки вызовут многочисленные споры налогоплательщиков и даже привести к некоторым социальным потрясениям.

Вот таким образом оценщики реализовали свою миссию по кадастровой оценке недвижимости в стране, то есть полностью провалили ее. Такой результат можно было предсказать еще в 2010г. Вот что, например, я писал перед принятием ФСО-4/4/:

«Утверждение представленной последней редакции (12.10.10) Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», по моему мнению, приведет к следующим отрицательным эффектам:

- 1. к возможному произволу при отборе оценщиков для определения кадастровой стоимости (РОСРЕЕСТР по-прежнему будет проводить свою политику);*
- 2. проблемам при проведении экспертизы отчетов об определении кадастровой стоимости, что приведет к растягиванию сроков экспертизы;*
- 3. невозможности проведения оценки на тех данных, которые выдаст РОСРЕЕСТР;*
- 4. отсутствие ответственного за конечный результат проведенного определения кадастровой стоимости;*
- 5. многочисленных споров собственников объектов недвижимости с результатами оценок, так как они, общественность и местные оценщики будут устранены от процесса оценки;*

В итоге, по моему мнению, мы добьемся только одного результата, а именно, в провале кадастровой оценки недвижимости и эффективной системы налогообложения, направленной на устойчивое развитие территорий, обвинят оценщиков и профессия будет окончательно дискредитирована».

В статье /5/ в 2010г. я писал следующее: «В этой ситуации удивляет позиция «министерства оценки» – Национального совета по оценочной деятельности (НСОД). А точнее, отсутствие какой-либо позиции. Насколько мне известно, рядовые члены СРО

²⁸ https://www.mobti.ru/press-tsentr/novosti/20151127_2/

оценщиков, озабоченные проблемой, пишут письма в свои СРО. Отдельные СРО пишут письма в НСОД, а реакции нет. Тишь, да благодать...

По моему мнению, если профессиональные оценщики плотно не займутся проблемой кадастровой оценки недвижимости, то никакого эффективного налога на недвижимость не будет. Чиновники, безусловно «освоят» выделенное бюджетное финансирование, но в результате мы получим то, что имеем с кадастровой оценкой земельных участков – «очень коррупционную сферу», цитируя В.В. Путина. Но что значит плотно заняться? По моему мнению, это значит создать при НСОД Комитет по кадастровой оценке, в который должны войти наиболее квалифицированные оценщики недвижимости из разных СРО и ученые, занимающихся этой проблемой...

По моему мнению, комитет при НСОД должен решить следующие задачи:

- 1) провести ревизию всех принятых решений, проектов и программ по кадастровой оценке недвижимости;
- 2) изучить и провести независимую экспертизу результатов проведенных Росреестром экспериментов в различных регионах страны;
- 3) провести независимую экспертизу законопроекта о внесении изменений в закон об оценочной деятельности в части кадастровой оценки;
- 4) выработать новую концепцию кадастровой оценки и администрирования налога на недвижимость;
- 5) разработать методологию кадастровой оценки недвижимости;
- 6) подготовить и утвердить программы профессиональной переподготовки кадастровых оценщиков.

Если срочно не предпринять эти действия, то проблему налога на недвижимость мы окончательно загоним в тупик. Полагаю, что в этом случае вообще не надо будет вводить налог на недвижимость, достаточно скорректировать методику определения инвентаризационной стоимости. Тогда мы сэкономим большие бюджетные средства и получим тот же фискальный налог, который не будет способствовать устойчивому развитию территорий и будет отвергаться населением».

К сожалению, эти слова оказались пророческими. Оценочное сообщество и, прежде всего лидеры СРО, не осознали своей роли в этом национальном проекте. А эта роль определена в стандарте IAAO: «Стандарт требует, чтобы налоговый оценщик недвижимости принимал активное участие в формировании налоговой политики имущественных налогов. Он должен понимать характер этой политики и должен работать с законодательными органами и группами граждан, объясняя последствия различных стратегий и политики для достижения целей системы налогообложения недвижимости. Действий или бездействия со стороны оценщика может иметь решающее значение для успеха или провала данной политики налогообложения недвижимости».

Оценщики же избрали в этом процессе функцию «подносчиков снарядов» и не плохо на этом заработали. При этом кадастровые оценки продолжали выполнять, в основном, различные

федеральные и региональные ГУПы с использованием различных «черных ящиков» (СПО), а вся ответственность легла на оценщиков.

Большое количество споров по кадастровым оценкам в комиссиях и судах заставило Правительство РФ обратить внимание на эти проблемы и принимать решения по исправлению ситуации в этой сфере.

Начался этот процесс с решения Коллегии Счетной палаты Российской Федерации от 16 января 2015 г. № 1К (1012) «О результатах контрольного мероприятия «Проверка результативности администрирования налоговыми органами земельного налога, а так-же их взаимодействия с территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти и органами местного самоуправления в **Московской**²⁹ и Рязанской областях в 2012-2013 годах». В этом решении сделан следующий вывод: *«Таким образом, государственная кадастровая оценка земель, проведенная «массовым методом» по определению кадастровой стоимости земельных участков, основанная на субъективном мнении оценщиков, **зачастую не отражает реальной стоимости земельных участков** и ведет к оспариванию и пересмотру результатов кадастровой оценки, выплате из средств федерального бюджета судебных издержек по оспариванию кадастровой стоимости, усложняет процесс администрирования земельного налога. В связи с этим **необходимо пересмотреть подходы и порядок осуществления государственной кадастровой оценки земель для целей налогообложения**».*

Уже 8 апреля Министерство экономического развития РФ отреагировало и предложило поменять концепцию кадастровой оценки. «В ходе «правительственного часа» в Государственной думе РФ глава МЭР Алексей Улюкаев заявил: *«Отдельно рассмотрения заслуживает вопрос о **введении государственного оценщика**. Ряд субъектов РФ вышел с такими предложениями», — отметил он. Министр уверен, что государственный оценщик — региональный, муниципальный, «мог бы работать для проведения государственной кадастровой оценки».* «Мы считаем, это рациональное предложение, которое следует поддержать и которое послужит оптимизации деятельности», — заявил Улюкаев. Глава МЭР проинформировал депутатов также о том, что 20 апреля состоится заседание совета по оценочной деятельности, где будет рассматриваться эти вопросы.

Однако, судя по протоколу заседания Совета³⁰ вопрос введения государственного оценщика на этом заседании не рассматривался. На нем внесли некоторые правки в ФСО-4, а также одобрили и рекомендовали к апробации некий проект методических рекомендаций о ГКО, который представил г-н Волович Н.В. То есть получается, что решение о введении института государственного оценщика и отстранения от этих работ независимых оценщиков принято без согласования с Советом по оценочной деятельности при МЭР. Этот факт много говорит об отношении государства к институту независимой оценки.

Государство вместо системной работы над совершенствованием кадастровой оценки и администрированием налогообложения недвижимости в соответствии с наилучшими зарубежными, дореволюционными и современными практиками оценки пошло по наиболее простому пути. В 2010 г., обнаружив плохое качество кадастровой оценки, оно решило передать ее от ассессоров (государственных оценщиков) в ведение независимой профессиональной оценки.

²⁹ Как и кем проводилась эта оценка описано выше.

³⁰ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/09e92da5-a265-4730-a129-d7f81785ecb5/img-427141812.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=09e92da5-a265-4730-a129-d7f81785ecb5>

Сейчас, когда вновь обнаружилось плохое качество работ, оно решила вернуть кадастровую оценку в ведении государственных оценщиков, хотя они и не уходили с рынка. Вот такое у нас госуправление.

Еще в 1912 г. известный русский оценочный статистик Русов А.А./7/ писал: *«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**»*. Понятно теперь какова «степень культурности» в стране.

А что же оценщики, как они отреагировали на изменение концепции кадастровой оценки.

Оценочное сообщество далеко не едино. Одна из групп оценщиков попыталось сохранить статус-кво, и способствовала появлению законодательной инициативы, внесенной в Госдуму РФ группой депутатов (Крутовым А.Д., Грачевым И.Д., Дмитриевой О.Г., Петуховой Н.Р.).

Законопроект предполагал оставить существующую систему контрактной системы выбора оценщиков. При этом выбор оценщика мог быть произведен по конкурсу бюджетном учреждением. Предлагалось также ряд косметических мер по совершенствованию существующий системы кадастровой оценки. Законопроект был отвергнут профильным комитетом Госдумы.

Была большая надежда на то, что созданная Советом по оценочной деятельности при МЭР Рабочая группа по кадастровой оценке, в которой были собраны профильные специалисты, соответствующим образом отреагирует на изменение концепции и через Совет доведёт согласованное мнение оценочного сообщества до государства. Однако этого то же не произошло. Совет занялся решением каких-то частных вопросов, как будто ничего не происходит. Хотя соответствующие предложения, в том числе и мной, были сделаны, но они не были приняты.

Таким образом, принятие закона МЭР³¹ о возвращении кадастровой оценки государственным оценщикам стало неизбежным.

Законопроект предполагают изменения путем создания института государственных кадастровых оценщиков (ассессоров), работающих в региональных бюджетных учреждениях.

Как я писал выше, подобный институт у нас уже существовал на федеральном уровне (ФГУПы Росзекадастра-Роснедвижимости-Росреестра) с 1999г по 2010г. и показал свою крайнюю неэффективность и коррупционность. Этому институту, несмотря на достаточное бюджетное финансирование в десятки миллиардов рублей, не удалось создать эффективной системы налогообложения недвижимости, приемлемой методологии кадастровой оценки, системы сбора необходимой для оценки информации. Этот институт не справился с возложенными на него задачами, и кадастровая оценка была передана в 2010г. в ведение профессиональных оценщиков (ФЗ-167 от 2010г.).

Законопроект МЭР, по моему мнению, не способен качественно изменить кадастровую оценку, а приведет лишь к усилению коррупции путем исключения конкурсных процедур выбора исполнителей кадастровых работ, существенному повышению затрат на проведение кадастровой оценки, усложнению процедур оспаривания результатов кадастровой оценки и повышению социальной напряженности в регионах.

³¹ <http://regulation.gov.ru/projects#npa=25289>

Для того чтобы принять правильные решения необходимо установить причины низкого качества кадастровой оценки. На мой взгляд, они следующие:

- Кадастровую оценку недвижимости на местах проводят, как правило, не местные оценщики, хорошо знающие специфику рынка, а компании из других регионов выигравшие конкурсы за счет, как правило, демпинга или аффилированности с властями;
- Контрактная система выбора оценщиков на конкурсе не в состоянии выявить квалификацию кадастровых оценщиков;
- Отсутствует преемственность оценки, так как оценку проводят разные компании, и собранная в процессе оценки информация по объектам оценки и рынку не применяется в последующих оценках;
- В стране отсутствует система подготовки и переподготовки кадастровых оценщиков;
- Выдаваемая Росреестром исходная информация по объектам оценки не достаточна для проведения качественной оценки;
- Собственники недвижимости отстранены от процесса сбора нужной для оценки информации и не способны повлиять на качество оценки;
- Отсутствуют системы:
 - ✓ быстрого реагирования на допущенные в процессе оценки ошибки, неизбежные при оценке сотен тысяч и миллионов объектов оценки;
 - ✓ непрерывного мониторинга местного рынка недвижимости;
 - ✓ разработки экономически обоснованных нормативов ставок налога к кадастровой стоимости для определения налога на недвижимость;
 - ✓ информирования населения о сущности и функциях налога на недвижимость, параметров рынка недвижимости, проводимых работах по кадастровой оценке.

Для повышения качества кадастровой оценки целесообразно кардинально переработать законопроект МЭР, а именно внести в него следующие принципиальные положения:

1. Для исключения возможных коррупционных проявлений ввести систему общественного контроля над деятельностью создаваемых региональных бюджетных учреждений (БУ) путем формирования наблюдательного совета из представителей муниципальных депутатов, объединений предпринимателей и собственников недвижимости, преподавателей ВУЗов и др. Этому же наблюдательному совету поручить досудебную процедуру разрешения споров по кадастровой стоимости недвижимости.

2. Персонал бюджетного учреждения формировать из местных профессиональных оценщиков недвижимости, хорошо знающих местный рынок.

3. БУ должно на постоянной основе вести мониторинг рынка недвижимости и сбор уточняющей информации по объектам недвижимости в регионе. Для этого необходимо законодательно установить права БУ по направлению уточняющих запросов собственникам недвижимости, органам власти, банкам, страховым компаниям и т.д. Законодательно обязать их представлять запрашиваемую информацию в установленные сроки. Прописать ответственность за

непредставление информации по объекту недвижимости и представление недостоверной информации.

4. Законодательно прописать возможность камеральной проверки представленной собственниками информации. Прописать ответственность за не допуск сотрудников БУ для проверки информации по объектам недвижимости.

5. Обязать БУ проводить кадастровую оценку недвижимого имущества в соответствии со стандартами кадастровой оценки и методическими рекомендациями, утвержденными на федеральном уровне, для соблюдения единых подходов оценки во всей стране.

6. Обязать БУ по итогам кадастровой оценки вырабатывать экономически обоснованные рекомендации по ставкам налогов для различных типов недвижимости и представлять их на утверждение в муниципальные советы депутатов.

7. Обязать БУ вести через СМИ разъяснительную работу с населением по сущности и функциям налога на недвижимость, результатам мониторинга регионального рынка недвижимости и результатам кадастровой оценки.

8. Разработать и запустить в стране систему подготовки и переподготовки кадастровых оценщиков недвижимости;

9. Разработать систему квалификаций кадастровых оценщиков недвижимости.

Без решения этих вопросов будет трудно создать эффективную систему кадастровой оценки и администрирования налога на недвижимость. Если этого сделано не будет, то через некоторое время государству опять придется озаботиться низким качеством кадастровой оценки и возвращать ее опять независимым оценщиком.

Настоящие предложения через СРО были переданы в комитет по борьбе с коррупцией Госдумы. Посмотрим, как отреагируют депутаты.

Подводя итоги кадастровой оценки в нашей стране, следует отметить, что неспособность оценочного сообщества справиться с этой проблемой, как лакмусовая бумажка, высветила проблемы важнейшего института рыночной экономики – института независимой оценки. Важнейший актив этой профессии – репутация, была безвозвратно потеряна. Саморегулирование в этой сфере не сработало. СРО оценщиков превратились в «семейные бизнесы» организаторов, в основе которых доходы (взносы) от допуска к профессии и положительных экспертных заключений. Оценщики с этим смирились и, в своем большинстве, отдали свои права голоса «акционерам» СРО, и действуют по принципу «моя хата с краю, ничего не знаю». В свою очередь, руководители СРО между собой переругались, развалили независимый НСОД, и спокойно перешли заседать в Совет при госоргане. Неудивительно, что теперь государство отбирает у оценщиков кадастровую оценку, затем последует оценка государственных активов, оценка для приватизации, ипотеки и т.д. по списку. Удивительно другое, что оценочное сообщество никак этому не сопротивляется.

Список использованных источников

1. Коростелев С.П. Гора родила мышь и роль оценщиков в этом процессе. Журнал «Я – оценщик», выпуск №1 (1) ноябрь 2013
2. Коростелев С.П. Кадастровая оценка недвижимости с позиции профессионального оценщика. <http://www.soosibir.ru/news.htm?action=zoom&id=162&page=8>
3. Коростелев С.П. Комментарий к изменениям в законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» <http://www.ocenchik.ru/docs/534.htm>
4. Коростелев С.П. Комментарий к проекту Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» http://www.labrate.ru/fso/2010-10-19_korestelev-comment-fso-4.doc
5. Коростелев С.П. Проблемные вопросы налогообложения и оценки недвижимости. Журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 6, 2010
6. Коростелев С.П. К вопросу методологии кадастровой оценки недвижимости. Научно-практический ежемесячный журнал «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель» №11, ноябрь 2009г., с.29-42
7. Коростелев С.П. Кадастровая оценка недвижимости. Учебное пособие. Из-во «Маросейка», М.: 2010г., 380 с.
8. Л.А. Лейфер «Массовая и индивидуальная оценка. Точность методов и цена ошибок». <http://www.cpa-russia.org/upload/Lejfer1.doc>
9. Лейфер Л. А. Анализ методического и программного обеспечения кадастровой оценки на соответствие оценочной методологии и современным статистическим методам анализа данных. Имущественные отношения в Российской Федерации. -2010. - № 6. - С. 52 - 64.
10. Коростелев С.П. Массовая (кадастровая) оценка стоимости недвижимости. Учебно-методическое пособие по курсу «Практика оценки стоимости недвижимости», М.: ГУЗ, 2009г. 73 с.
11. Коростелев С.П. Эволюция методологических основ массовой оценки недвижимости. Тезисы доклада на III Поволжской конференции «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки недвижимости и земельных участков», г.Нижний Новгород, 10-11 марта 2010 г. <http://www.soosibir.ru/news.htm?action=zoom&id=228&page=3>