## КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

РУКОВОДИТЕЛЬ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ
Сергей Васильевич
Васильев



Одно из важнейших направлений деятельности Росреестра на текущем этапе развития системы имущественных отношений в Российской Федерации – государственная кадастровая оценка (ГКО).

Цель проведения ГКО объектов недвижимости – земельных участков и объектов капитального строительства – определение их кадастровой стоимости для целей налогообложения. Кроме того, в отдельных случаях эта оценка применяется для установления арендной платы, а также определения цены выкупа земельных участков, находящихся в государственной собственности.

Кадастровая стоимость в соответствии с законодательством Российской Федерации – это рыночная стоимость объекта недвижимости, установленная на определенную календарную дату на основе принятых методик с использованием технологий массовой оценки. Таким образом, кадастровая стоимость отражает уровень цен на рынке недвижимости на определенную дату. В этом смысле она является объективной. Следовательно, налог, опирающийся на рыночную базу, является справедливым, а налогообложение – адвалорным (то есть соответствующим стоимости).

Работы по государственной кадастровой оценке впервые были начаты в России в 1999 году. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года №945 «О государственной кадастровой оценке земель» была определена цель кадастровой оцен-

ки – внедрение экономических методов управления земельными ресурсами и повышение эффективности использования земель.

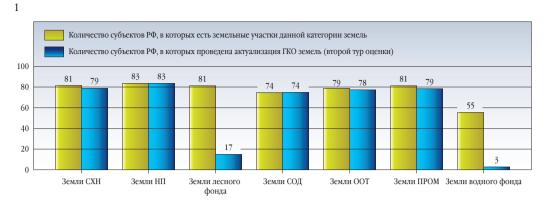
В октябре 2001 года вступил в силу Земельный кодекс Российской Федерации, который определил, что порядок проведения кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

Правила проведения государственной кадастровой оценки земель были утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года №316 с целью обеспечения организации и выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации. Согласно этим правилам были установлены:

- периодичность проведения государственной кадастровой оценки земель;
- основные принципы определения кадастровой стоимости земель в зависимости от их целевого назначения и использования;
- полномочия органов государственной власти в указанной сфере.

Первый тур государственной кадастровой оценки земель был проведен на территории всех субъектов Российской Федерации в 2000–2005 годах. В соответствии с полученными в ходе этой оценки результатами с 1 января 2006 года был изменен порядок налогообложения земельных участков: введен в действие земельный налог на основе кадастровой стоимости земельных участков (табл. 1).

Второй тур государственной кадастровой оценки земель (проведение актуализации результатов ГКО) соответствовал подпрограмме «Создание системы кадастра недвижимости (2006–2012 годы)» Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2008 годы)», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2005 года №560. Он завершился в 2010 году (рис. 1).



АКТУАЛИЗАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Таблица 1

## ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРВОГО ТУРА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

Категория земель (вид использования)	Период проведения оценки
Земли сельскохозяйственного назначения (земли СХН)	2000–2001
Земли поселений (населенных пунктов) (земли НП)	2001–2002
Земли лесного фонда	2002–2003
Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений (земли СОД)	2003–2005
Особоохраняемые территории и объекты (земли ООТ)	2004–2005
Земли промышленности и иного специального назначения (земли ПРОМ)	2004–2005
Земли водного фонда	2005

В сентябре 2007 года были внесены изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года №316 «Об утверждении Правил государственной кадастровой оценки земель». Согласно этому документу для проведения оценочных работ привлекаются лица, имеющие право на заключение договора об оценке. Деятельность оценщиков должна соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 21 июля 2005 года №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Первый тур оценки выполнялся организациями, подведомственными федеральному органу власти, осуществляющему функции по организации государственной кадастровой оценки земель. В то же время к выполнению работ по второму туру привлекались оценщики, соответствующие требованиям, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке).

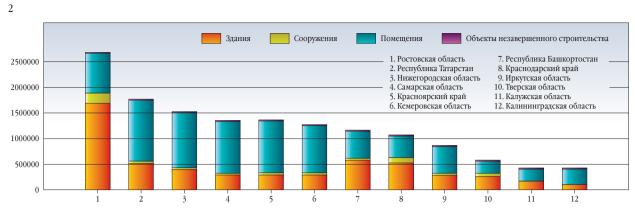
Следует отметить, что с 2007 года в соответствии с Административным регламентом по исполнению государственной функции «Организация проведения го-

сударственной кадастровой оценки земель», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 28 июня 2007 года №215, Роснедвижимостью, а далее Росреестром осуществлялась проверка отчетов об определении кадастровой стоимости земельных участков на соответствие методическим указаниям. По результатам проверки более 75% отчетов об определении кадастровой стоимости были признаны не соответствующими требованиям методических документов.

Проверка показала неспособность некоторых оценочных организаций своевременно и качественно выполнять работы по кадастровой оценке. В среднем в Росреестр на повторную проверку в течение второго тура отчеты представлялись от 4 до 6 раз (в ряде субъектов Российской Федерации – до 10–12 раз).

Значимым событием для профессионального сообщества оценщиков стало принятие Федерального закона от 22 июля 2010 года №167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части государственной кадастровой оценки). В результате была определена принципиально новая концепция кадастровой оценки. Можно ска-





КОЛИЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПОДЛЕЖАЩИХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

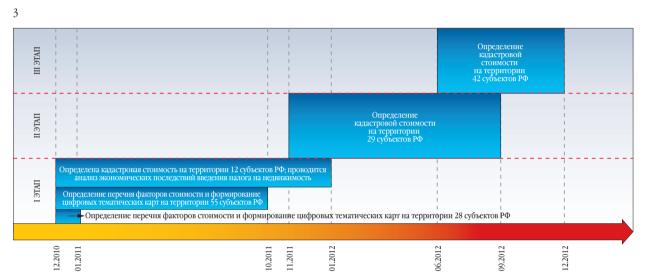


ГРАФИК ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

зать, что произошла ее коренная модернизация. Теперь ГКО проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления. Вместе с тем указанные полномочия до 1 января 2013 года также сохранены за Росреестром.

Кроме того, Росреестр в соответствии с внесенными изменениями в Закон об оценке уже не осуществляет проверку отчетов об определении кадастровой стоимости. Указанные полномочия реализуются саморегулируемыми организациями оценщиков в рамках проведения экспертизы отчетов об оценке.

В соответствии с положениями Закона об оценке сегодня Росреестр наделен следующими полномочиями:

- проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (до 1 января 2013 года);
- формирование перечня объектов недвижимости для целей государственной кадастровой оценки;
- создание на территории субъектов Российской Федерации комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости;
- ведение фонда данных ГКО.

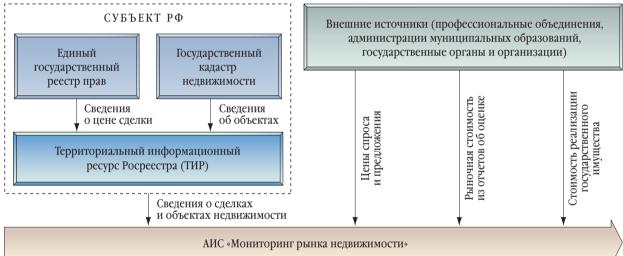
Ключевым решением 2010 года стала подготовка к введению в Российской Федерации налога на недвижимость. В Бюджетном послании Президент России эту задачу сформулировал так: «Следует ускорить подготовку введения налога на недвижимость, а также разработать систему, позволяющую взимать данный налог исходя из рыночной стоимости облагаемого имущества».

С целью введения налога на недвижимость в соответствии с поручением Правительства России от 20 мая 2010 года №КА-П13-3318 до конца 2012 года должна быть проведена оценка всех объектов недвижимости в субъектах Российской Федерации. В связи с этим Росреестр с 2010 года организовал работы по ГКО объектов капитального строительства в субъектах Российской Федерации. В 12 из них (республики Башкортостан и Татарстан, Краснодарский и Красноярский края, Иркутская, Калининградская, Калужская, Нижегородская, Кемеровская, Самарская, Ростовская, Тверская области) определена кадастровая стоимость 15 932 543 таких объектов (рис. 2).

Кроме того, реализованы подготовительные мероприятия, необходимые для определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства на остальной территории 71 субъекта Российской Федерации.







МОНИТОРИНГ РЫНКА НЕЛВИЖИМОСТИ

В конце 2011 года начаты работы по определению кадастровой стоимости объектов капитального строительства на территории 29 субъектов Российской Федерации, которые планируется завершить в III квартале 2012 года. На II–IV кварталы 2012 года запланированы работы по определению кадастровой стоимости объектов капитального строительства на территории оставшихся 42 субъектов Российской Федерации (рис. 3).

Необходимо отметить, что определение кадастровой стоимости тесно связано с наполнением государственного кадастра недвижимости сведениями об объектах капительного строительства. В связи с этим параллельно с работами по оценке организуются работы по переносу в государственный кадастр недвижимости сведений об объектах капитального строительства, содержащихся в органах технической инвентаризации.

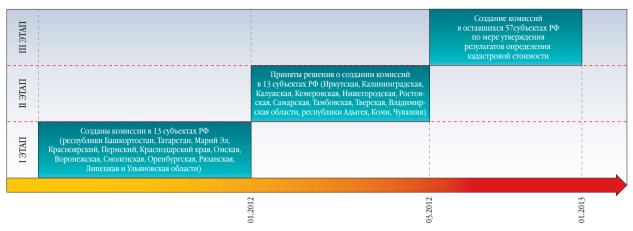
Еще одна ключевая для Росреестра задача – информационное обеспечение кадастровой оценки. В рамках этой задачи необходимо:

- сформировать фонд данных государственной кадастровой оценки: в него должны быть включены исходные сведения и результаты государственной кадастровой оценки;
- создать прозрачную, доступную для общества и четко работающую информационную систему, которая станет одним из составных элементов единого федерального информационного ресурса, включающего сведения об объектах недвижимости, что необходимо для проведения мониторинга рынка недвижимости.

Электронные услуги остро востребованы обществом, поэтому фонд данных государственной кадастро-







8

ГРАФИК СОЗДАНИЯ КОМИССИЙ В СУБЪЕКТАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ДОСУДЕБНОМУ УРЕГУЛИРОВАНИЮ СПОРОВ О КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

7



КОЛИЧЕСТВО ОБРАЩЕНИЙ ПО ВОПРОСАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗА 2011 ГОД, РАССМОТРЕННЫХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМИ УПРАВЛЕНИЯМИ РОСРЕЕСТРА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ

48%
47%
5%

КОридические лица – 408
Физические лица – 405
Органы государственной власти и ОМС – 42

КОЛИЧЕСТВО РАССМОТРЕННЫХ ЦЕНТРАЛЬНЫМ АППАРАТОМ РОСРЕЕСТРА ОБРАЩЕНИЙ ПО ВОПРОСАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗА 2011 ГОД

вой оценки планируется создать в виде автоматизированной информационной системы, функционирующей как подсистема портала государственных услуг, оказываемых Росресстром в электронном виде (рис. 4).

Таким образом, налогоплательщики получат доступ через Интернет не только к результатам кадастровой оценки, но и к порядку ее расчета.

Порядок ведения фонда данных ГКО и предоставления сведений из него утвержден приказом Минэкономразвития России от 21 февраля 2011 года №53.

Росреестром уже разработана и введена в промышленную эксплуатацию автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС МРН), являющаяся одним из составных элементов фонда данных кадастровой оценки (рис. 5).

АИС МРН позволяет осуществить:

верификацию и нормализацию сведений об объектах недвижимости, содержащихся в существующих информационных системах Росреестра, предоставление таких сведений в систематизированном виде для проведения анализа рынка недвижимости;

- просмотр сведений о ценах объектов недвижимости на публичной кадастровой карте;
- предоставление аналитической информации о рынке недвижимости в виде графиков и статистических таблиц;
- формирование выборки объектов недвижимости по параметрам, установленным пользователем, и выгрузка в файлы общедоступных форматов;
- формирование аналитических отчетов о рынке недвижимости.

Кроме того, на повестке дня – создание и организация работы комиссий по урегулированию споров о кадастровой оценке при территориальных органах Росреестра. Применение досудебных процедур будет широко использоваться налогоплательщиками, поэтому центральному аппарату Росреестра и его территориальным органам необходимо организовать работу комиссий.

После принятия Минэкономразвития России соответствующего подзаконного акта (приказ от 22 февраля 2011 года №69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению спо-



ров о результатах определения кадастровой стоимости») Росреестр в установленном порядке организовал работы по созданию специальных комиссий, рассматривающих споры о результатах определения кадастровой стоимости при подведомственных территориальных органах.

В состав комиссии входят по одному представителю:

- от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
- органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке;
- органа кадастрового учета;
- Национального совета по оценочной деятельности.
   Основаниями для оспаривания кадастровой стоимости могут являться:
  - недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
  - установление кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Решения, принятые комиссией, и протоколы заседаний размещаются на сайте Росреестра и его территориальных органов.

В настоящее время такие комиссии созданы уже в 26 субъектах Российской Федерации: республиках Башкортостан, Татарстан, Коми, Адыгея, Марий Эл, Чувашия, Краснодарском, Красноярском и Пермском краях, Воронежской, Владимирской, Оренбургской, Рязанской, Смоленской, Омской, Липецкой, Тверской, Тамбовской, Самарской, Ростовской, Нижегородской, Кемеровской, Калужской, Калининградской, Иркутской и Ульяновской областях.

По мере поступления информации об утверждении результатов определения кадастровой стоимос-

ти объектов недвижимости на территории Российской Федерации в 2012 году будут продолжены мероприятия по созданию комиссий по досудебному урегулированию споров о кадастровой оценке (рис. 6).

Также Росреестром на постоянной основе проводится мониторинг судебных процессов по вопросам государственной кадастровой оценки, проведенных в субъектах Российской Федерации в 2008–2011 годах. Общие результаты таковы:

- 2008 год 58 судебных процессов;
- 2009 год 312;
- 2010 год 560;
- 2011 год 1189 (рис. 7).

В настоящее время в суды обращаются физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели с целью оспаривания результатов кадастровой оценки земельных участков либо актов органов власти субъектов Российской Федерации, их утвердивших (рис. 8).

Обусловлено это тем, что заявители не согласны с результатами государственной кадастровой оценки, поскольку их применение как для целей налогообложения, так и для исчисления иных платежей за землю (например, выкупная цена и арендная плата) влечет за собой чаще всего их увеличение.

В заключение следует отметить, что изменения, внесенные в действующее законодательство в сфере регулирования оценочной деятельности, направлены на повышение качества оказываемых оценочных услуг. Вышеперечисленные усовершенствования кадастровой оценки наилучшим образом отразятся на ее результатах, а также позволят получать справедливо установленную и экономически обоснованную налоговую базу для объектов недвижимости.