ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЛОВАЯ РОССИЯ

Мы делаем дело!

127473, г. Москва, ул. Делегатская, д. 7, стр. 1
Тел.: (495) 649-18-26 • Факс: (495) 649-18-19 • E-mail: info@deloros.ru

ОТРАСЛЕВОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «ДЕЛОВОЙ РОССИИ»

Резолюция круглого стола «Будущее кадастровой оценки: государственное регулирование или профессиональная оценка»

г. Москва 15 сентября 2015 г.

15 сентября в «Деловой России» прошел круглый стол по обсуждению нового законопроекта «О государственной кадастровой оценке» и предложенных им механизмов организации и проведения, а также оспаривания результатов кадастровой оценки, на основе которой рассчитывается налог на имущество, земельный налог для физических и юридических лиц.

Данный законопроект разработан Минэкономразвития России по итогам прошедшего совещания у Первого заместителя Председателя Правительства РФ И.И. Шувалова (протокол от 21.04.2015 ИШ-П13-38пр).

Экономическая обоснованность кадастровой стоимости и ее фискальные функции крайне важны как для Российской Федерации, так и для граждан и юридических лиц – владельцев недвижимости.

Занижении величины кадастровой стоимости ведет к недостаточному сбору налога на имущество и земельного налога. Завышение величины кадастровой стоимости приводит к неоправданному росту налоговой нагрузки на физических и юридических лиц, что, в свою очередь, является причиной снижения конкурентоспособности российского бизнеса и общего роста социальной напряженности.

Участники круглого стола обсудили текущую ситуацию в области определения и оспаривания кадастровой оценки, а также обсудили содержание законопроекта «О государственной кадастровой оценке».

В мероприятии приняли участие более 30 представителей заинтересованных лиц, в том числе Государственной Думы Российской Федерации, Контрольного управления Президента Российской Федерации, РСПП, Ассоциации «Объединение саморегулируемых организаций оценщиков», Общероссийского отраслевого объединения работодателей профессиональных оценщиков, Регионального совета по оценочной деятельности Челябинской области, Новолипецкого металлургического комбината, Группы компаний О'Кей, а также представители ведущих саморегулируемых организаций оценщиков и оценочных компаний.

Целями круглого стола являлись:

— анализ и обобщение действующего законодательства и опыта в части проведения кадастровой оценки, причин и практики оспаривания ее результатов в комиссиях и судах;

- определение позиции и мнения представителей органов государственной власти, потребителей услуг оценщиков, общественных организаций, саморегулируемых организаций оценщиков и их объединений, оценочных компаний и оценщиков по вопросу целесообразности перехода на полное государственное регулирование процедуры проведения кадастровой оценки и исключения из ее участия независимых оценочных компаний и оценщиков;

- выработка предложений по созданию эффективной системы определения кадастровой стоимости на основе принципов экономической обоснованности ее результатов и формирование понятных и прозрачных механизмов оспаривания и пересмотра результатов кадастровой стоимости

Программа круглого стола включала в себя заслушивание презентаций докладов и выступлений, а также обсуждение различных аспектов основной темы данного мероприятия.

Участники круглого стола отметили следующее:

- на сегодняшний день право проводить государственную кадастровую оценку может, как и компания с государственным участием, например, ФГУП, так и частная оценочная компания. Высокие уровни оспаривания наблюдаются во всех случаях независимо от конкретного исполнителя. Объективные основания для перехода на полное государственное регулирование кадастровой оценки отсутствуют;

- при проведении кадастровой оценки оценщику часто предоставляется неполная и недостоверная информация из государственного кадастра недвижимости об объектах оценки, при этом у оценщика, заключившего государственный контракт, нет права отказаться от проведения оценки без попадания в реестр недобросовестных поставщиков;

- фискальные функции кадастровой оценки во многих регионах ставятся выше права граждан и субъектов предпринимательства платить экономически обоснованные налоги, что негативно отражается на правах граждан и юридических лиц при оспаривании кадастровой стоимости в комиссиях и судах;

- на сегодняшний день механизм определения кадастровой оценки и оспаривания ее результатов, предусмотренный Федеральным законом от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в полной мере не реализован. Минэкономразвития России не разработало и не утвердило ряд нормативно-правовых актов, например, о порядке работы комиссий по оспариванию кадастровой стоимости (с учетом изменений к составу этих комиссий), что существенно затрудняет предпринимателям и гражданам реализовывать свои права в части установления кадастровой стоимости в размере рыночной;

- члены комиссии по рассмотрению споров не несут ответственности за результаты принятых решений, а среди персонального состава членов комиссии большинство не обладает профессиональными познаниями в области определения стоимости.

Итоги круглого стола однозначно показывают, что проблема государственной кадастровой оценки лежит не в области исполнителя, а в области низкого межотраслевого взаимодействия между всеми субъектами, ответственными за организацию и проведение государственной кадастровой оценки в части формирования перечня налогооблагаемых

объектов недвижимости и их полного описания. Позитивные изменения в институте государственной кадастровой оценки могут быть достигнуты только за счет проведения комплексных и совместных действий в рамках реформы земельно-имущественных отношений в Российской Федерации.

Участники круглого стола пришли к следующему мнению:

— необходимо поддержать инициативу Минэкономразвития России о реформировании института государственной кадастровой оценки. При этом предлагается внести поправки в уже действующий Федеральный закон от 29 июля 1998 г. 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» вместо принятия отдельного Федерального закона «О государственной кадастровой оценке». Например, может быть полностью поддержано предложение Минэкономразвития России о включении в текст Федеральный закон от 29 июля 1998 г. 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» механизма дачи разъяснений со стороны исполнителя кадастровых работ заинтересованным лицам, а также механизм предварительного публичного согласования отчета о кадастровой оценке;

— необходимо провести работу во всех субъектах Российской Федерации по инвентаризации и полному описанию количественных и качественных характеристик объектов недвижимого имущества, подлежащих налогообложению для целей формирования перечня объектов, подлежащих кадастровой оценке. Подобную работу могли бы провести бюджетные учреждения, которые предлагает создать Минэкономразвития России;

— Минэкономразвития России необходимо продолжить работу по реализации всех пунктов Дорожной карты «Совершенствование оценочной деятельности» Агентства стратегических инициатив в части реализации пунктов, посвященных государственной кадастровой оценке, а также разработать и внедрить все нормативно-правовые документы, предусмотренные нормами Федерального закона от 29 июля 1998 г. 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

— необходимо срочно организовать работу комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой оценки в соответствии с текущими положениями Федерального закона от 29 июля 1998 г. 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», предусматривающий участие в составе комиссий представителей бизнес сообщества и профессиональных оценщиков;

— необходимо сохранить в рамках института контрольных функций саморегулируемых организации оценщиков механизм независимой экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества для целей оспаривания результатов государственной кадастровой оценки;

— необходимо сохранить действующее сегодня в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» право на ретроспективный пересмотр кадастровой оценки для целей уплаты налоговых платежей в особенности для субъектов предпринимательства.

Для достижения указанных целей требуется внесение изменения в главу 3.1. «Государственная кадастровая оценка» Федерального закона от 29 июля 1998 г. 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принятие Минэкономразвития

России всех нормативных правовых актов, регламентирующих проведение кадастровой оценки

Участники круглого стола решили

— считать нецелесообразным переход на полное государственное регулирование кадастровой оценки;

— представить в адрес Минэкономразвития России перечень конкретных предложений по регламентации процедуры государственной кадастровой оценки путем внесения поправок в действующий Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

— продолжить работу по мониторингу проводимой кадастровой оценки и практики оспаривания результатов кадастровой оценки в комиссиях и судах гражданами и юридическими лицами;

— осуществлять контроль за ходом рассмотрения Минэкономразвития России проектов документов, направленных на регламентацию процедуры государственной кадастровой оценки