

**Пресс-конференция**  
**«Кадастровая оценка недвижимости для целей налогообложения –**  
**новости законодательного регулирования».**

*Население РФ в течение нескольких лет активно приватизировало жилье, обустроивало дачные участки, обзаводилось гаражами... Мало кто задумывался о том, что бремя собственности предполагает несение значительных затрат, в частности оплату капитального ремонта и имущественных налогов. Не успев привыкнуть к ежемесячным отчислениям на капремонт, в конце 2016 года граждане получают платежки из налоговой, в которых будет фигурировать сумма налога на недвижимость, отличная от той, что они уплачивали ранее.*

*Налог на имущество – крайне важный налоговый сбор во всех странах, так как именно он помогает наполнять местные бюджеты, из которых финансируется, например, развитие социальной инфраструктуры регионов. Желание платить или уклониться от уплаты налогов зависит от справедливости величины налогооблагаемой базы. Однако метод массовой оценки при отсутствии достоверной информации привел к многочисленным ошибкам.*

Именно проблеме кадастровой оценки недвижимости, которая имеет огромную общественную значимость, посвящена Пресс-конференция.

4 мая 2016 г. в Государственную Думу внесен правительственный законопроект «О государственной кадастровой оценке» № 1060652-6 (далее – законопроект).

**Краткие тезисы:**

**1. В законопроекте необходимо дать ясное определение того, что такое кадастровая стоимость. Она должна быть максимально приближена к рыночной.**

Кадастровая стоимость, определенная максимально близко к рыночной, означает, что при снижении стоимости недвижимости налогоплательщикам надо платить меньше налогов. Только этот шаг обеспечит справедливость налогообложения и, следовательно, понимание сути кадастровой оценки среди налогоплательщиков. Это как никогда важно в условиях кризисной экономики.

**2. Кадастровая оценка – это профессиональная оценочная деятельность, при выполнении которой необходимы специальные знания, навыки, умения.**

Сегодня компания, выполняющая кадастровую оценку, должна иметь в штате не менее 12 оценщиков, пятеро из которых должны иметь опыт работы в оценке не менее пяти лет. Существует очевидная необходимость **установить в законопроекте требования к сотрудникам государственных бюджетных организаций (ГБУ) не ниже, чем к**

**существующим кадастровым оценщикам.** В текущей редакции законопроекта ГБУ достаточно иметь в штате одного специалиста с опытом работы в оценке более 3 лет.

**3. Необходимо предусмотреть в законопроекте ответственность исполнителей работ по кадастровой оценке.** Сегодня оценщики отвечают всем своим имуществом, а саморегулируемая организация должна выплатить до 5 миллионов рублей за некачественную экспертизу. В то же время ответственность ГБУ и его сотрудников в законопроекте не предусмотрена.

**4. ГБУ должны заниматься подготовкой качественной исходной информации** для кадастровой оценки. В Московской области было выявлено около 22 000 земельных участков под индивидуальными жилыми домами, по которым указан неверный вид разрешенного использования объекта, в результате чего им посчитали кадастровую стоимость как под многоэтажным жильем. И кадастровые оценщики не могли сделать иначе, не нарушив действующее законодательство.

Вторая важная функция ГБУ – это отбор исполнителей работ по кадастровой оценке. Именно ГБУ должны отбирать лучшие и наиболее опытные оценочные компании на конкурсной основе.

**5. Необходимо оставить гражданам и бизнесу возможность оспорить кадастровую стоимость недвижимости до обращения в суд,** который требует юридической подготовки, временных и финансовых затрат.

Собственникам необходимо дать возможность в досудебном порядке оспорить кадастровую стоимость своей недвижимости, для чего следует обязать региональные администрации создавать комиссии **и это должно быть закреплено в законопроекте.** Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – это важнейший элемент системы оспаривания, которые помогает не загружать суды десятками тысяч заявлений от граждан и бизнеса.

**Необходимо сохранить экспертизу отчетов об оценке рыночной стоимости, выполненных с целью оспаривания.** Экспертиза, выполняемая саморегулируемыми организациями оценщиков, позволяет отфильтровывать некачественные отчеты об оценке, в т.ч. с искаженной величиной кадастровой стоимости, разгружает комиссии и суды.

*Любые резкие колебания в величине налогообложения болезненны для населения и ведут к росту социальной напряженности. При этом эффективность деятельности администрации регионов тоже сильно зависит от результатов определения кадастровой стоимости. Любое завышение или занижение обязательно сказывается на всех участниках процесса – будь то население, государство или бизнес. Об этом особенно важно помнить сейчас, когда экономика, в том числе рынок недвижимости, еще не обрела стабильность.*