

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ПРИ НАЛОГООБЛОЖЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье рассматриваются основные изменения и новшества в законодательстве в сфере государственной кадастровой оценки. Как показало исследование, принятие нового федерального закона стало попыткой законодателя преодолеть выявленные недостатки в существовавшей системе.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка; кадастровая стоимость; налогообложение недвижимости; налоговая база.

Не теряет своей актуальности уже многие годы вопросы проведения государственной кадастровой оценки (далее – ГКО). Ведь необходимость изучения данных вопросов заключается в том, что в результате проведенной оценки полученная кадастровая стоимость является базой для налогообложения недвижимости, а, следовательно, от того, насколько эта база будет точной, напрямую зависят региональные и местные бюджеты и социальная справедливость налогообложения.

Основная же проблема определения кадастровой стоимости до недавнего времени заключалась в применении методов массовой оценки, при которых не проводился тщательный анализ объектов оценки, учитывались только те характеристики недвижимости, информация о которых содержалась в государственном кадастре недвижимости. Также в стране отсутствовала открытая, четкая и понятная методика кадастровой оценки [5, с. 72]. Поэтому не удивительно то, что из года в год увеличивалось количество обращений по оспариванию кадастровой стоимости в связи ее значительным неоправданным завышением.

Именно поэтому 7 июня 2016 года приказом Минэкономразвития РФ № 358 утверждены «Методические указания по государственной кадастровой оценке» [9]. Они призваны максимально приблизить кадастровую оценку к реальной рыночной оценке, что в конечном итоге должно привести к сокращению количества споров о величине кадастровой стоимости. В соответствии с данными указаниями, в процессе оценки будут учитываться не только индивидуальные характеристики объектов оценки, но и сведения об экономическом, экологическом и социальном состоянии региона; уровень развития транспортной, инженерной, социальной инфраструктуры. Будет учитываться износ для строений [6, с. 45].

Уже в следующем месяце был принят Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [7] (далее – Закон о ГКО), который вступил в силу с 1 января 2017 г. Данный Закон стал попыткой зако-

* Шойбул Чайана Руслановна – магистрант, кафедра финансового и предпринимательского права, Юридический институт, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, shoybul94@mail.ru.

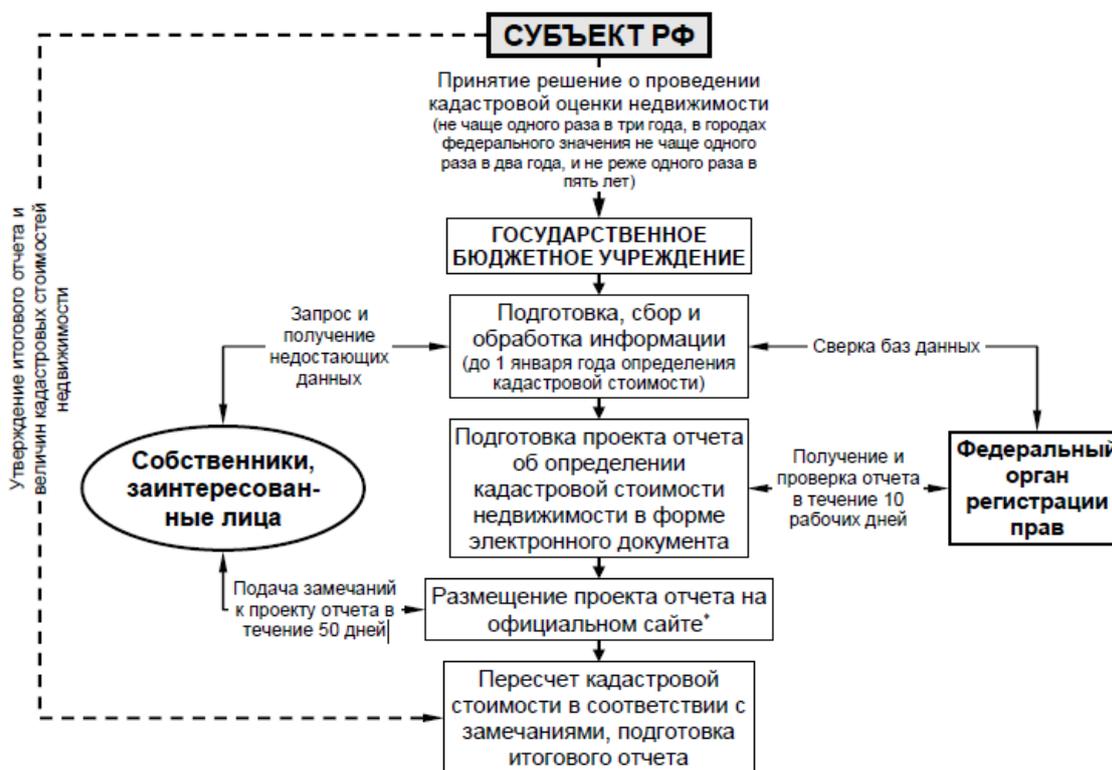
нодателем преодолеть выявленные недостатки в существовавшей системе и результатом осмысления накопленного опыта кадастровой оценки.

В регулируемой сфере устанавливается переходный период с 01.01.2017 г. до 01.01.2020 г., в течение которого ГКО и оспаривание ее результатов может регулироваться как в соответствии с Законом о ГКО, так и в соответствии с главой III.1 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [8]. Для проведения кадастровой оценки по новым правилам субъектам РФ дается время, чтобы создать государственные бюджетные учреждения (далее – ГБУ).

Необходимо обозначить, что действующая до настоящего времени система проведения кадастровой оценки позволяла «размывать» ответственность между заказчиком, исполнителем работ, оценочной компанией и саморегулируемой организацией (далее – СРО) оценщиков [3, с. 143]. Также стоит отметить, что оценщиками, которые проводили ГКО, были специалисты незнакомые с проблемами территории и местными особенностями, так как они привлекались на конкурсной основе и могли быть жителями другого города или региона, что сказывалось в результате на существенные искажения величины кадастровой стоимости.

В этой связи видится целесообразным передача полномочий по определению кадастровой стоимости ГБУ и введение новым Законом о ГКО института государственных кадастровых оценщиков, которые будут на постоянной основе осуществлять определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Процесс ГКО в соответствии с новым Законом представлен на рисунке.



Процесс кадастровой оценки в Российской Федерации [8, с. 72]

К функциям ГБУ относятся:

- рассмотрение обращений об исправлении технических и методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (что позволит в упрощенном порядке корректировать величину кадастровой стоимости, избавит владельцев от необходимости обращаться в комиссию или в суд);
- предоставление детальных разъяснений по определенной кадастровой стоимости;
- сбор, обработку, систематизацию и накопление сведений об объектах недвижимости (это должно повлиять на повышение качества информации);
- осуществление постоянного мониторинга и обработки данных рынка недвижимости и предоставление этой информации в Росреестр для целей определения индекса рынка недвижимости. Начиная с 2020 года, в случае, если индекс рынка недвижимости изменился на 30 % и более со дня проведения последней ГКО, то будет приниматься решение о проведении внеочередной оценки [4, с. 165–166], что дает, таким образом, решать проблему, когда после утверждения кадастровой стоимости на рынке недвижимости может происходить как подъем, так и спад, такое нововведение видится экономически целесообразным.

Вышеназванные полномочия ГБУ позволят обеспечить высокую прозрачность при проведении ГКО.

Также Законом о ГКО установлено, что ГБУ правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости (раньше у них такого права не было).

Еще одним нововведением является то, что в соответствии п. 7 ст. 14 Закона о ГКО для заинтересованных лиц дается возможность подавать замечания к опубликованному проекту отчета об оценке. Информация об учете замечаний или отклонении (с обоснованием) будет появляться на сайте ГБУ (что позволит сделать процедуру ГКО более открытой).

Существенным недостатком кадастровой оценки до принятия нового Закона о ГКО являлось отсутствие контроля качества оценки. Теперь на органы Росреестр возложена функция надзора по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений порядка проведения ГКО, а также принятие мер по устранению выявленных нарушений [1, с. 10].

Возникли небольшие изменения и в процедуре оспаривания кадастровой стоимости недвижимости, теперь для юридических лиц можно сразу обращаться за установлением новой кадастровой стоимости в суд, т.е. отменяется предварительное обязательное обращение в комиссию.

Для оспаривания кадастровой стоимости по-прежнему одним из основных документов является хорошо обоснованный отчет оценочной компании. Важным моментом является то положение, что работники ГБУ не могут устанавливать рыночную стоимость для оспаривания кадастровой стоимости (ч. 2 ст. 7 Закона о ГКО). Таким образом, исключается коррупционная составляющая [2, с. 42].

Еще одной проблемой являлось то, что при оспаривании владельцы несли существенные расходы на составление оценочной компанией отчета об оценке, получением экспертного заключения СРО оценщиков. При этом последний документ требовал больше затрат. Теперь же экспертное заключение СРО оценщиков при оспаривании не нужно. Этот факт может привести к существенному снижению расходов.

Таким образом, итогом нововведений должно стать справедливое, открытое и прозрачное определение кадастровой стоимости объектов недвижимости как базы для исчисления земельного налога, налога на недвижимое имущество физических и юридических лиц.

Но, несмотря на многие положительные моменты, переход к новой системе кадастровой оценки может привести и новые проблемы правового, методологического, управленческого характера [6, с. 43–46], т.к. создать сеть ГБУ, оснащенных техническими средствами, методической документацией, вдобавок подготовленными опытными оценщиками и другим рабочим персоналом – сложнейшая проблема, требующая много затрат и времени. Что же касается эффективности реформы системы ГКО и ее воздействие на имущественные интересы налогоплательщиков, то судить еще рано, выводы о результативности нововведений возможно будет сделать не раньше окончания первой кадастровой оценки по новым правилам.

Список использованной литературы

1. Бадулина Е.В. Налогообложение недвижимости: новые правила определения кадастровой стоимости / Е.В. Бадулина // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – № 8 (179). – С. 6–11.
2. Кадырова Е.Н. Обзор изменений порядка определения и оспаривания кадастровой стоимости недвижимого имущества / Е.Н. Кадырова // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – № 2 (1). – С. 41–46.
3. Короткова М.В. Правовое регулирование кадастровой стоимости недвижимого имущества в России / М.В. Короткова // Экономика. Налоги. Право. – № 5. – С. 139–145.
4. Кустышева И.Н. Новшества в законодательстве о государственной кадастровой оценке / И.Н. Кустышева // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2017. – С. 165–166.
5. Лыхина Т.Р. Кадастровая стоимость: скальпель или топор? / Т.Р. Лыхина, Т.Ю. Амбросимова, Ю.М. Кудряшов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 8. – С. 71–72.
6. Межуева Т.В. О новых правилах проведения государственной кадастровой оценки земель / Т.В. Межуева // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2017. – С. 43–46.
7. О государственной кадастровой оценке : федер. закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ (ред. ФЗ от 29 июля 2017 г. № 274-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2016. – № 27, ч. 1. – Ст. 4170.

8. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федер. закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. ФЗ от 29 июля 2017 г. № 274-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 31. – Ст. 3813.

9. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Минэкономразвития России от 7 июня 2016 г. № 358. Документ опубликован не был.