



Гайдаровский форум 2016
«Россия и мир: взгляд в будущее»

13–15 ЯНВАРЯ

Повышение прозрачности государственной кадастровой оценки

Виктор Журба

Холдинг КиПиАй, Генеральный директор
Заместитель председателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости

15 января 2016 года

Мифы кадастровой оценки



1. Все платят завышенные имущественные налоги
2. Оценку делают проходимцы какие-то
3. Муниципалитет – заложник некачественной оценки
4. Нет объективных критериев качества кадастровой оценки

Качество сведений об объектах недвижимости в учетных системах

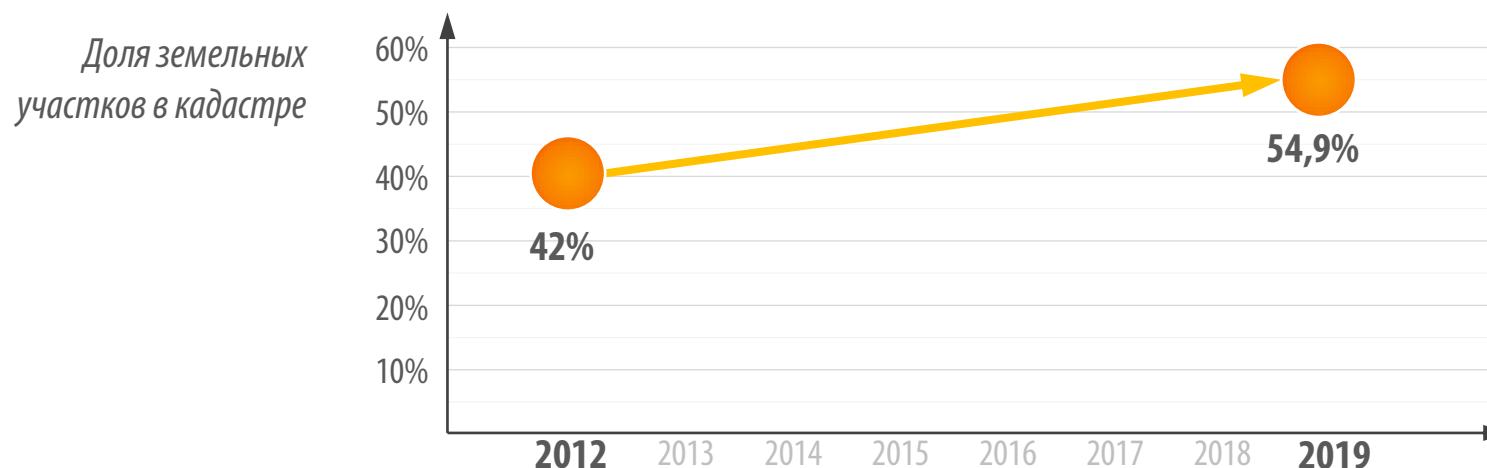
(РОСРЕЕСТР, ФНС РОССИИ)

МИФ 1: Все платят завышенные имущественные налоги



Количество земельных участков (ЗУ) в информационных системах Росреестра и ФНС России

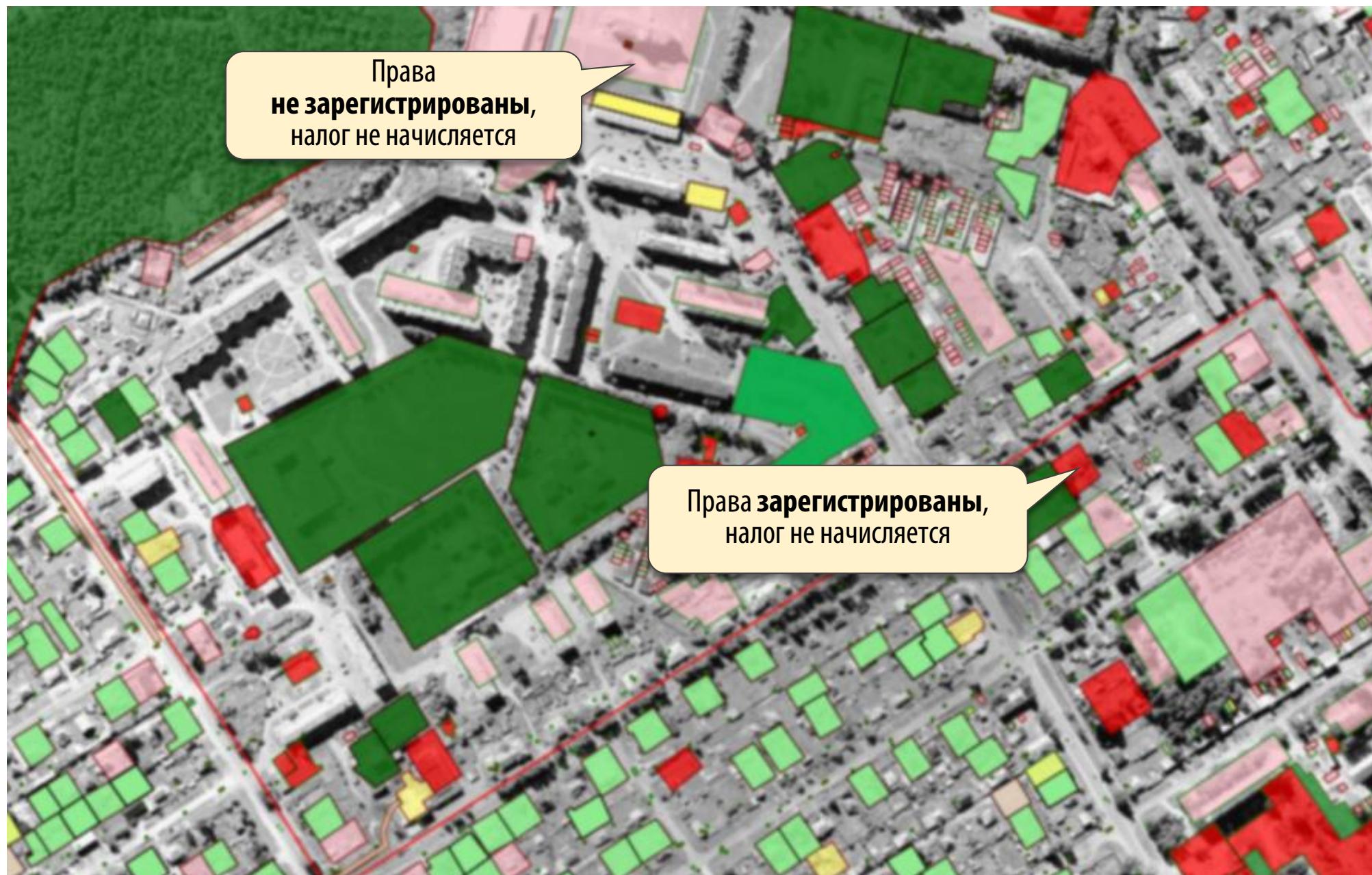
Целевой показатель ФЦП «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2019 г.г.)»



1. Не все земельные участки облагаются налогом
2. Налог соседних участков может различаться из-за качества кадастра
3. ФЦП не решает проблем качества сведений

Потенциал по земельному налогу

МИФ 1: Все платят завышенные имущественные налоги



ЕСТЬ ИНСТРУМЕНТЫ ВИЗУАЛИЗАЦИИ НАЛОГОВОГО ПОТЕНЦИАЛА - ПОМОЩЬ МУНИЦИПАЛИТЕТУ

Кто определяет кадастровую стоимость?

МИФ 2: Оценку делают проходимцы какие-то

«... проблема в том, что мы не видим всей картины и к сожалению в этой сфере возникает много злоупотреблений. А речь идет о базовом активе государства, или о базовом активе, который принадлежит тому или иному частному собственнику...» Здесь должны использоваться единые методики. В частности, 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»*.



11 августа 2015 года, г. Краснодар. Д.А. Медведев

Источник: <http://krasnodar.er.ru/>

Кто заказывает кадастровую оценку?

МИФ 2: Оценку делают проходимцы какие-то

Заказчик – Субъект РФ или орган местного самоуправления

Заказчик по 44-ФЗ устанавливает:

КРИТЕРИИ
ОТБОРА ОЦЕНЩИКА

СРОКИ
ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

ПРИЕМКУ
РЕЗУЛЬТАТОВ

ОБЪЁМ
ГАРАНТИЙНЫХ РАБОТ

ЗАКАЗЧИК ОКАЗЫВАЕТ КЛЮЧЕВОЕ ВЛИЯНИЕ НА КАЧЕСТВО ОЦЕНКИ

Критерии отбора оценщика

МИФ 2: Оценку делают проходимцы какие-то

Вступили в силу 3 января 2016 года существенные требования к опыту Исполнителя работ -
Постановление Правительства РФ от 01.10.2015 N 1051

12
ОЦЕНЩИКОВ
В ШТАТЕ

ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ
ОПЫТ ВЫПОЛНЕНИЯ
РАБОТ

НЕ МЕНЕЕ 7 ЛЕТ
ВОЗРАСТ ЮРИДИЧЕСКОГО
ЛИЦА

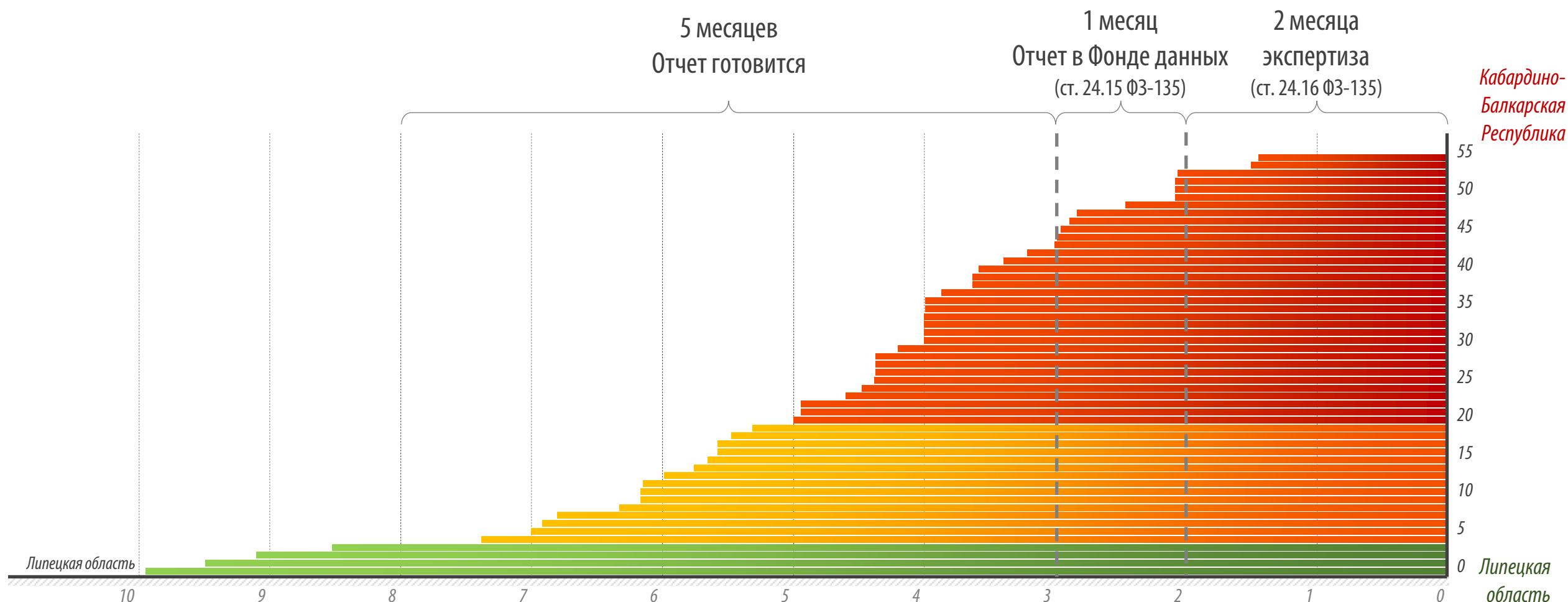
Дополнительные критерии может установить Заказчик

ЗАКАЗЧИК УСТАНАВЛИВАЕТ КЛЮЧЕВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОЦЕНЩИКУ

Сроки выполнения кадастровой оценки

МИФ 2: Оценку делают проходимцы какие-то

СРОКИ РАБОТ ПО КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ (СТАТИСТИКА ЗА 2015 ГОД)



8 месяцев – комфортный срок выполнения работ с учётом публичного размещения в Фонде данных, экспертизы и сдачи Заказчику

ОЦЕНЩИКУ НЕ ХВАТАЕТ ВРЕМЕНИ ДЛЯ КАЧЕСТВЕННОГО ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

Приемка результатов кадастровой оценки

МИФ 2: Оценку делают проходимцы какие-то

«... Тааак, ну что ж товарищи, коллектив большой, народ квалифицированный, работа проделана большая, у меня лично сомнений нет: ЭТО ДЕЛО ТАК НЕ ПОЙДЁТ!»

Бюджет не должен страдать от уменьшения кадастровой стоимости

КАК ПРЕДУПРЕДИТЬ МАНИПУЛЯЦИЮ?

Предлагаемый механизм – публикация сравнительного анализа результатов оценки до их ознакомления Заказчиком и после в фонде данных кадастровой оценки



Кадр из к/ф «Карнавальная ночь». Мосфильм, 1956 г.

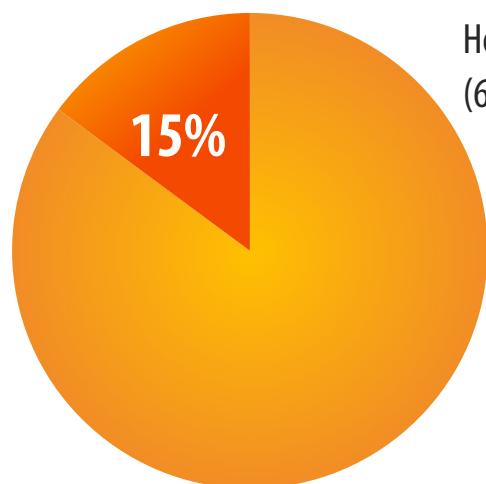
Виды использования	КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ		
	Предварительная	Утвержденная заказчиком	Изменение
Жилые	2	1,8	- 10%
Торговые	5	7	+ 40%

СНИЖЕНИЕ НАЛОГОВОЙ НАГРУЗКИ С НАСЕЛЕНИЯ ЗА СЧЁТ БИЗНЕСА!

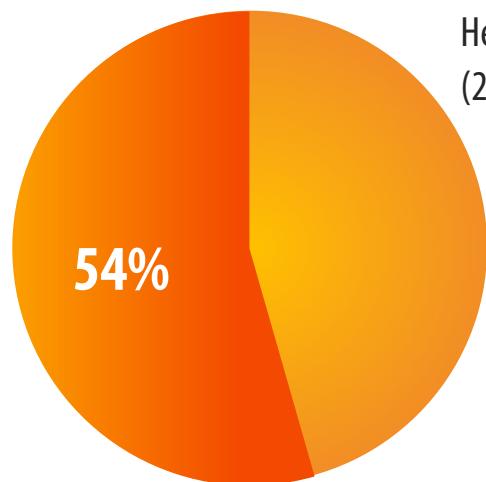
«Гарантийные» работы оценщика

МИФ 2: Оценку делают проходимцы какие-то

ПОЛНОТА СВЕДЕНИЙ ГКН НА ПРИМЕРЕ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ



Нет данных о **материале стен** для 15% зданий
(69 тыс. объектов из 460 тыс.)



Нет данных о **годе постройки** для 54% зданий
(252 тыс. объектов из 460 тыс.)

Статья 24.13 ФЗ-135 «... При формировании перечня **указываются ... характеристики объектов недвижимости**, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в кадастре ...»

ПРИМЕРЫ СВЕДЕНИЙ ГКН

Кадастровый номер	Примеры сведений ГКН
33:13:000000:1357	Адрес: Владимирская область, Петушинский р-н
33:22:013013:751	Адрес: «Дом 201»
33:03:000000:261	Вид объекта: «Здание» Назначение здания: «Жилой дом» Наименование здания: «Гараж»
33:12:010104:235	Вид объекта: «Здание» Назначение здания: «Нежилое здание» Наименование здания: «12.10.2010»
33:20:013002:1363	Материал стен: «Стены»
33:22:013003:366	Год постройки: «2014» Год ввода в эксплуатацию «1985»

Даже наличие заполненных сведений не обеспечивает однозначную идентификацию адреса, вида использования, материала стен, года постройки

ЗАКАЗЧИК ЗАСТАВЛЯЕТ ОЦЕНЩИКА БЕСПЛАТНО ПЕРЕСЧИТЫВАТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ПОСЛЕ УТОЧНЕНИЯ СВЕДЕНИЙ КАДАСТРА

Высокие налоги из-за завышенной оценки

МИФ 3: Муниципалитет — заложник некачественной оценки

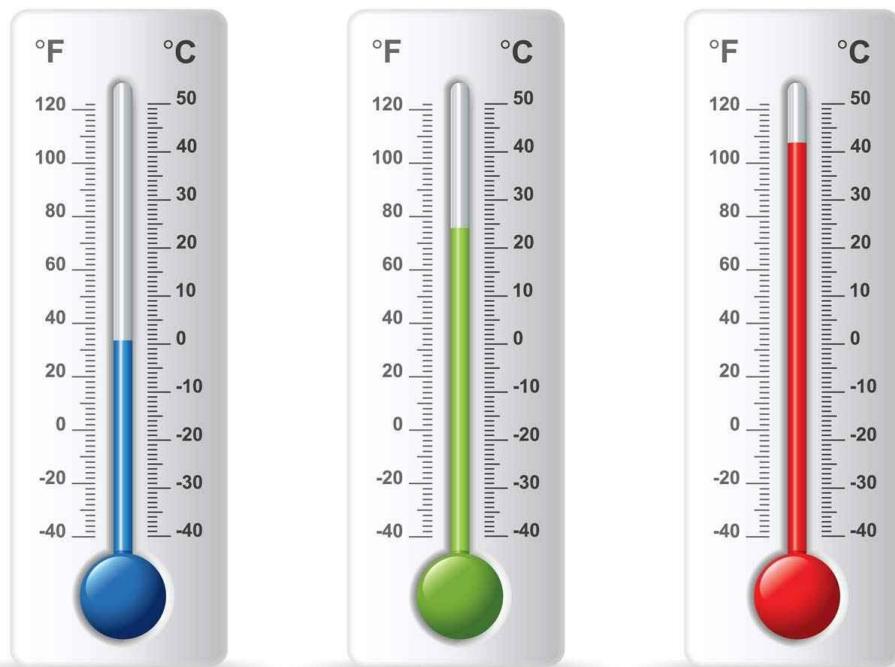
Полномочия Органов местного самоуправления:

- Экономическое обоснование ставки налога, льгот и вычетов
- Дифференциация условий начисления налогов
- Муниципальный контроль использования объектов недвижимости

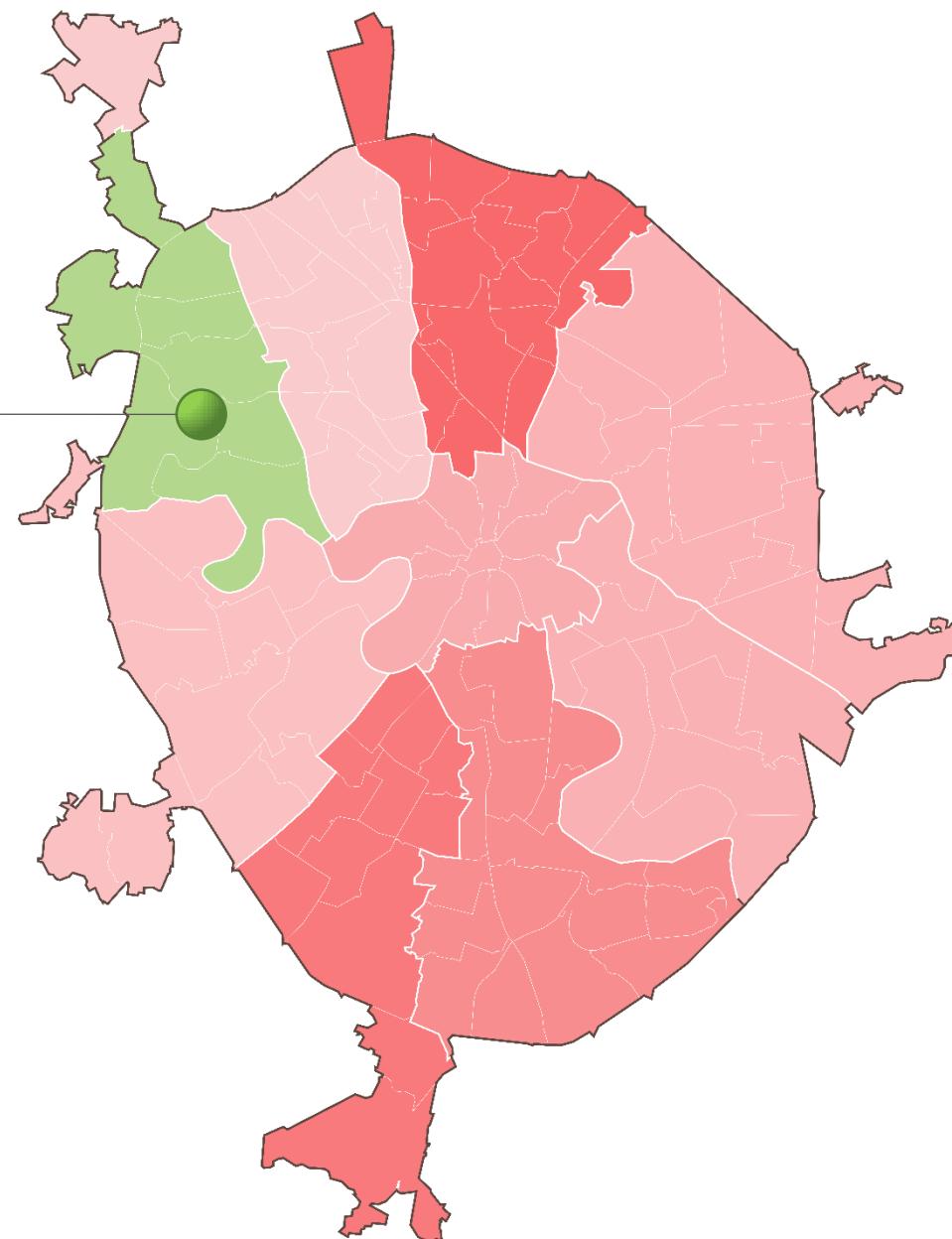
МУНИЦИПАЛИТЕТЫ МОГУТ УПРАВЛЯТЬ СИТУАЦИЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Роль мониторинга рынка недвижимости в справедливости кадастровой оценки

МИФ 4: Нет объективных критериев качества кадастровой оценки



?????



Мониторинг рынка недвижимости позволяет сравнить кадастровую стоимость с рыночным уровнем цен на недвижимость

ПУБЛИЧНАЯ СИСТЕМА МОНИТОРИНГА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОБЕСПЕЧИТ ДОВЕРИЕ К КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Что в итоге?

1. В налогообложение включены не все объекты недвижимости, завышения стоимости носят не сплошной характер
2. Качество кадастровой оценки зависит от предъявляемых требований и качества исходных данных
3. Эффективное управление налоговыми начислениями не осуществляется на местном уровне
4. Мониторинг рынка недвижимости игнорируется при утверждении кадастровой стоимости

РЕФОРМИРОВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НОСИТ ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ХАРАКТЕР

МЕРЫ ПО УЛУЧШЕНИЮ КАЧЕСТВА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕ ПРИМЕНЯЮТСЯ



Адрес:

107023, Москва, Барабанный переулок, дом 3

рядом со станцией метро «Электрозаводская»

Телефон/факс: +7(495) 783-96-01

e-mail: info@kpi.ru

www.kpi.ru