



МОКЦЕНТР

Совершенствование законодательства в сфере государственной кадастровой оценки

Егор Кизякин

ТПП РФ, Член Комитета по предпринимательству в сфере экономики недвижимости
АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ, Директор Департамента оценки, налогообложения и экономики недвижимости
ООО «МОК-Центр», Директор

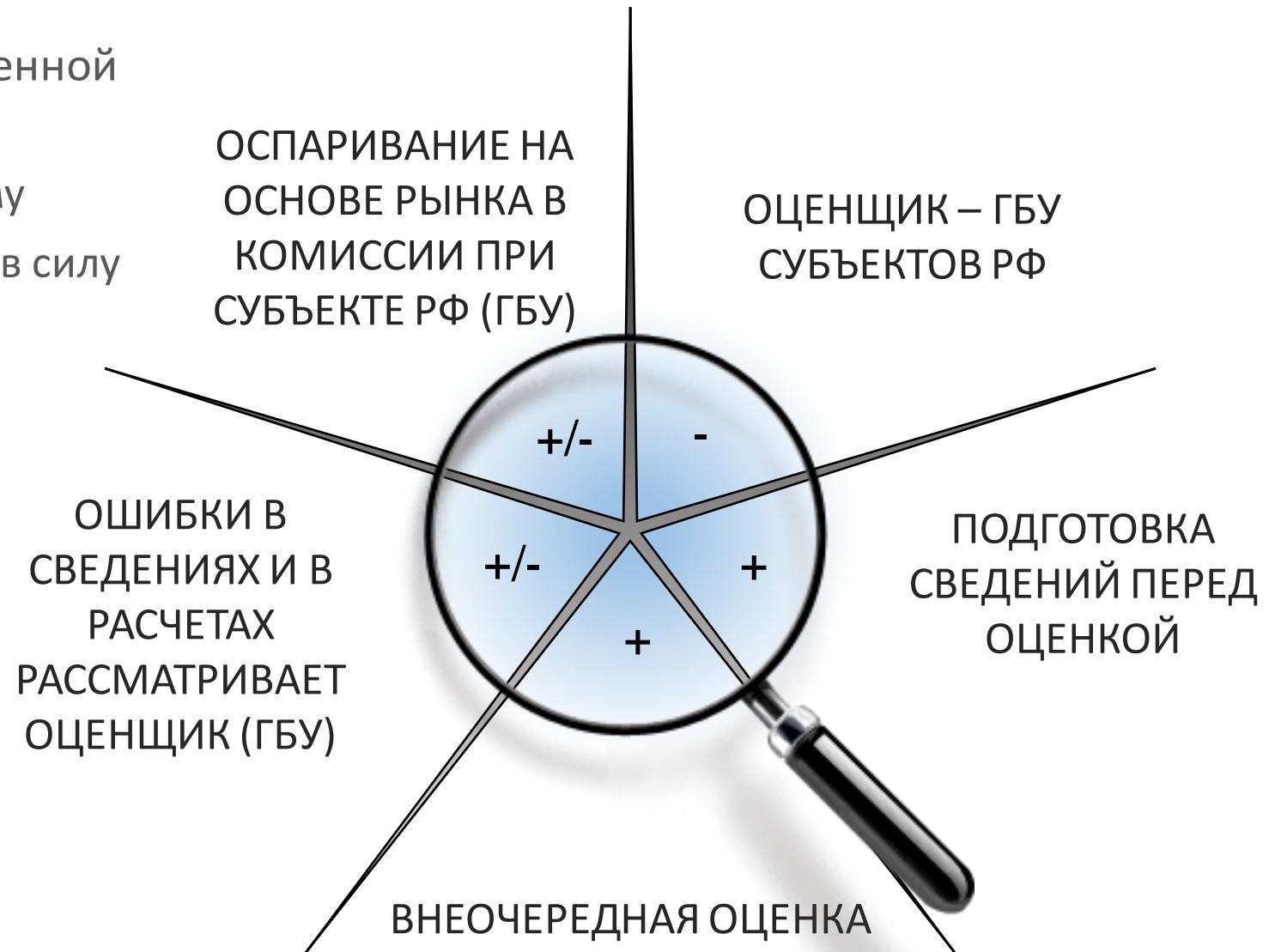
20 мая 2016 года

ЗАКОНОПРОЕКТ ПО КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

Проект федерального закона «О государственной кадастровой оценке»

- 04.05.2016 – внесен в Государственную Думу
- 01.01.2017 – планируемая дата вступления в силу

<http://www.duma.gov.ru/systems/law/?registration-on-start=03.05.2016®istration-end=04.05.2016&sort=date>



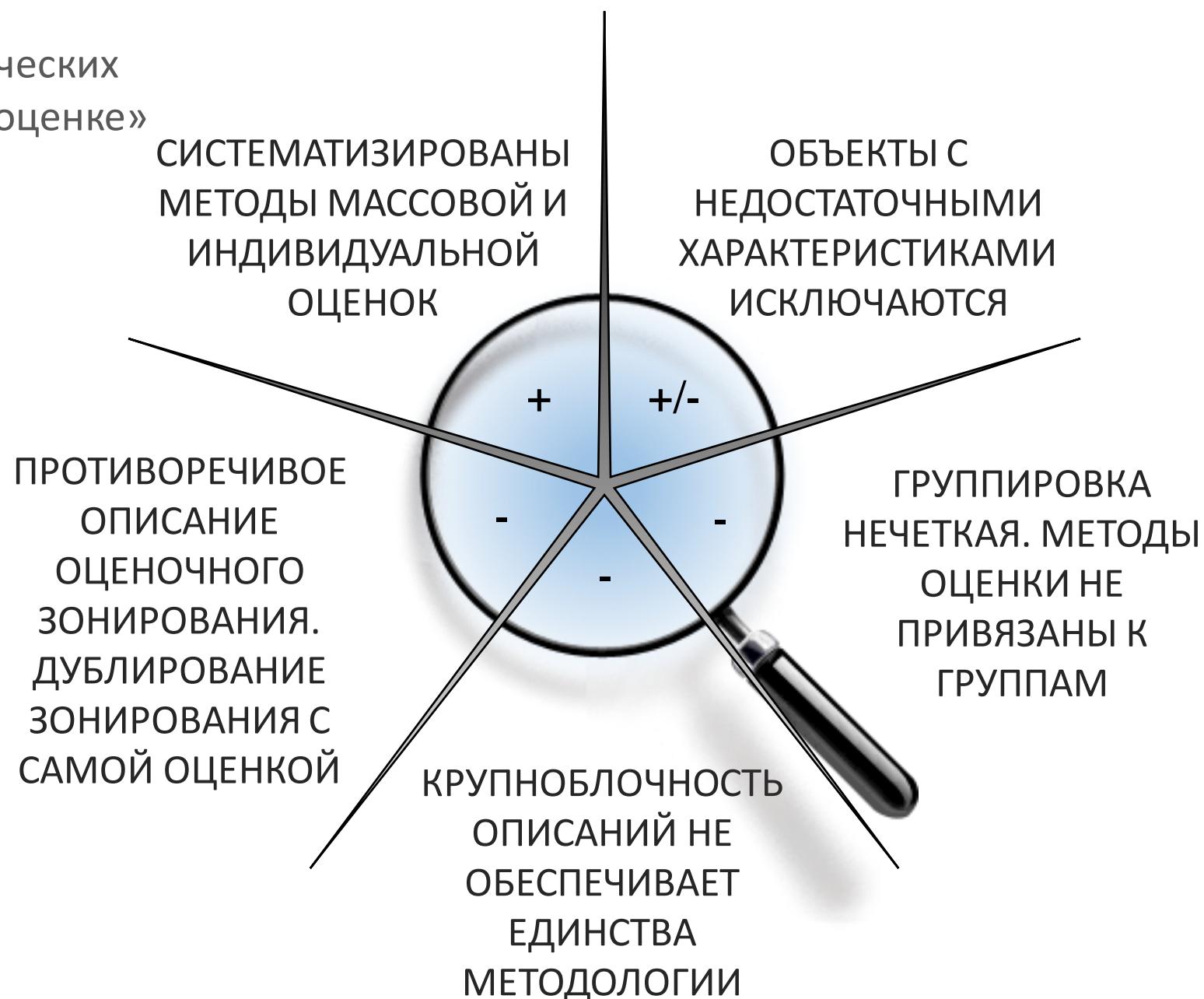
ТРЕБУЕТСЯ ПОЛНОЦЕННАЯ АПРОБАЦИЯ

ПРОЕКТ МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ

Проект приказа «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»

- 24.12.2014 – создан проект приказа
- конец 2015 года – короткая апробация
- 04.05.2016 – завершена независимая антикоррупционная экспертиза

<http://regulation.gov.ru/projects#npa=22866>



ТРЕБУЕТСЯ ПОЛНОЦЕННАЯ АПРОБАЦИЯ И ДОРАБОТКА

ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

1. РАЗНАЯ СТОИМОСТЬ ОДИНАКОВЫХ ОБЪЕКТОВ
2. ЗАВЫШЕННАЯ ОЦЕНКА
3. ОТСУТСТВИЕ ДОСТАТОЧНОЙ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ
4. БОЛЬШОЙ МАСШТАБ НЕУЧТЕННЫХ ОБЪЕКТОВ
5. КОРОТКИЕ СРОКИ РАБОТ ПО КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ

Разная стоимость одинаковых объектов

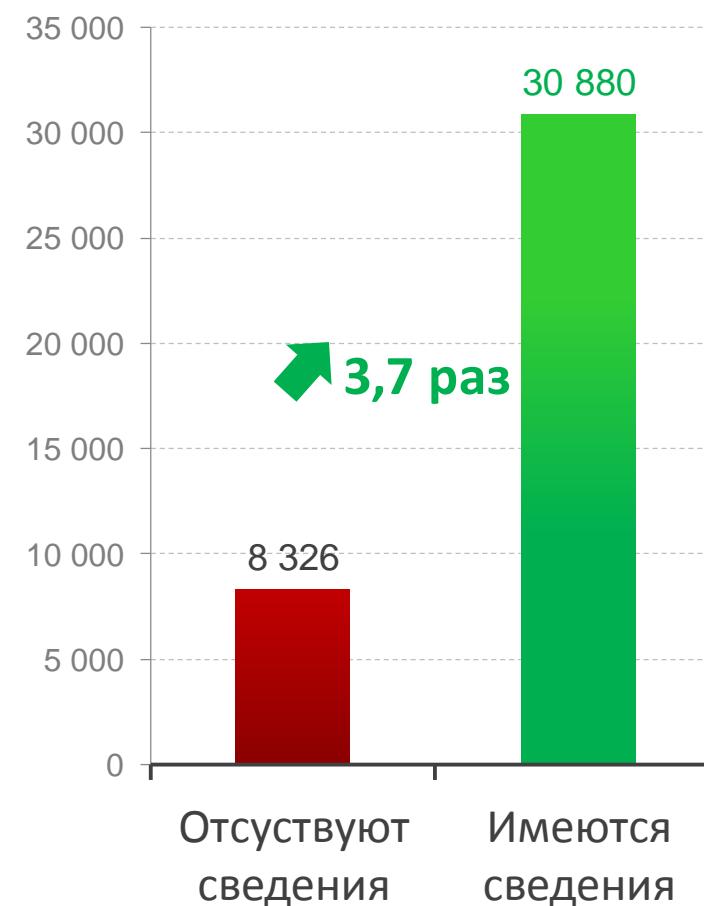
Отсутствуют сведения о материале стен объекта недвижимости

Первые символы кадастрового номера	Местоположение участка	Вид объекта недвижимости	Наименование	Площадь, кв.м	Материал стен
46:29:102307:24	Курск, ул. Горького, 27	Здание	Мастерская	21.9	-

Имеются сведения о материале стен объекта недвижимости

Первые символы кадастрового номера	Местоположение участка	Вид объекта недвижимости	Наименование	Площадь, кв.м	Материал стен
46:29:102308:55	Курск, ул. Горького, 37	Здание	Мастерская	97.5	Кирпичные

Изменение стоимости, руб./м²



ОТСУТСТВИЕ ДАННЫХ В ГКН ПРИВОДИТ К РАЗЛИЧИЮ СТОИМОСТИ У ОДИНАКОВЫХ ОБЪЕКТОВ

Разная стоимость одного и того же объекта

Характеристики объекта при кадастровой оценке (ошибочные)

Первые символы кадастрового номера	Местоположение	Площадь объекта недвижимости	Площадь, использованная для расчета удельного показателя по статистической модели
50:55:00302	г. Подольск, ул. Комсомольская	447	144

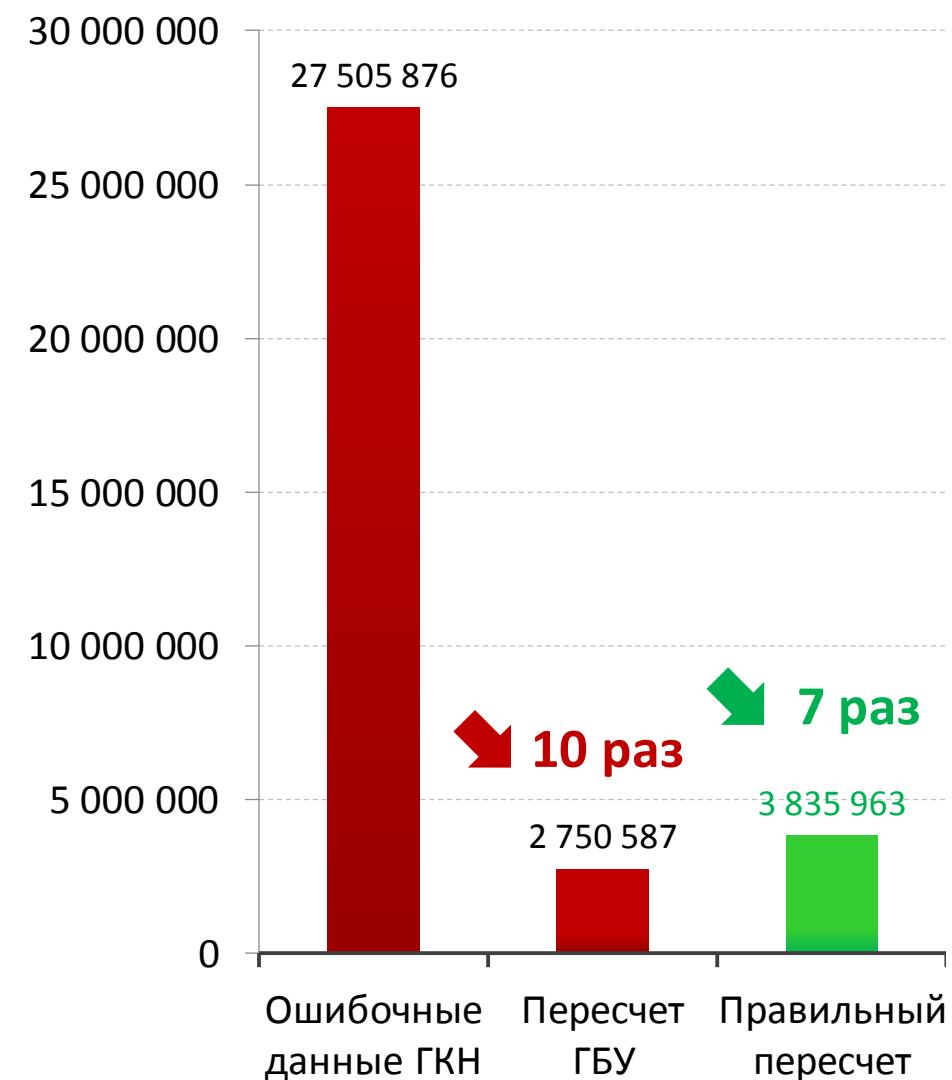
Пересчет ГБУ

Первые символы кадастрового номера	Местоположение	Площадь объекта недвижимости	Площадь, использованная для расчета удельного показателя по статистической модели
50:55:00302	г. Подольск, ул. Комсомольская	44,7	Модель для расчета кадастровой стоимости не использовалась

Пересчет по оценочной модели из отчета об определении кадастровой стоимости

Первые символы кадастрового номера	Местоположение	Площадь объекта недвижимости	Площадь, использованная для расчета удельного показателя по статистической модели
50:55:00302	г. Подольск, ул. Комсомольская	44,7	44,7

Изменение стоимости, руб.



1. ОШИБОЧНЫЕ ДАННЫЕ ГКН СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮТ НА СТОИМОСТЬ
2. ЗАКНОПРОЕКТ И ПРОЕКТ МЕТОДИКИ НЕ РЕШАЮТ ПРОБЛЕММЫ КАЧЕСТВА СВЕДЕНИЙ В ГКН

Завышенная оценка

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

Бюджет не должен страдать от уменьшения кадастровой стоимости



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

Даже при таком подходе количество жалоб на кадастровую стоимость в таком хорошо развитом регионе, как Московская область, по данным Заместителя Председателя Правительства Московской области А.А. Чупракова, составляет 0,1% от количества объектов оценки

<http://www.interfax-russia.ru/Center/citynews.asp?id=594819>

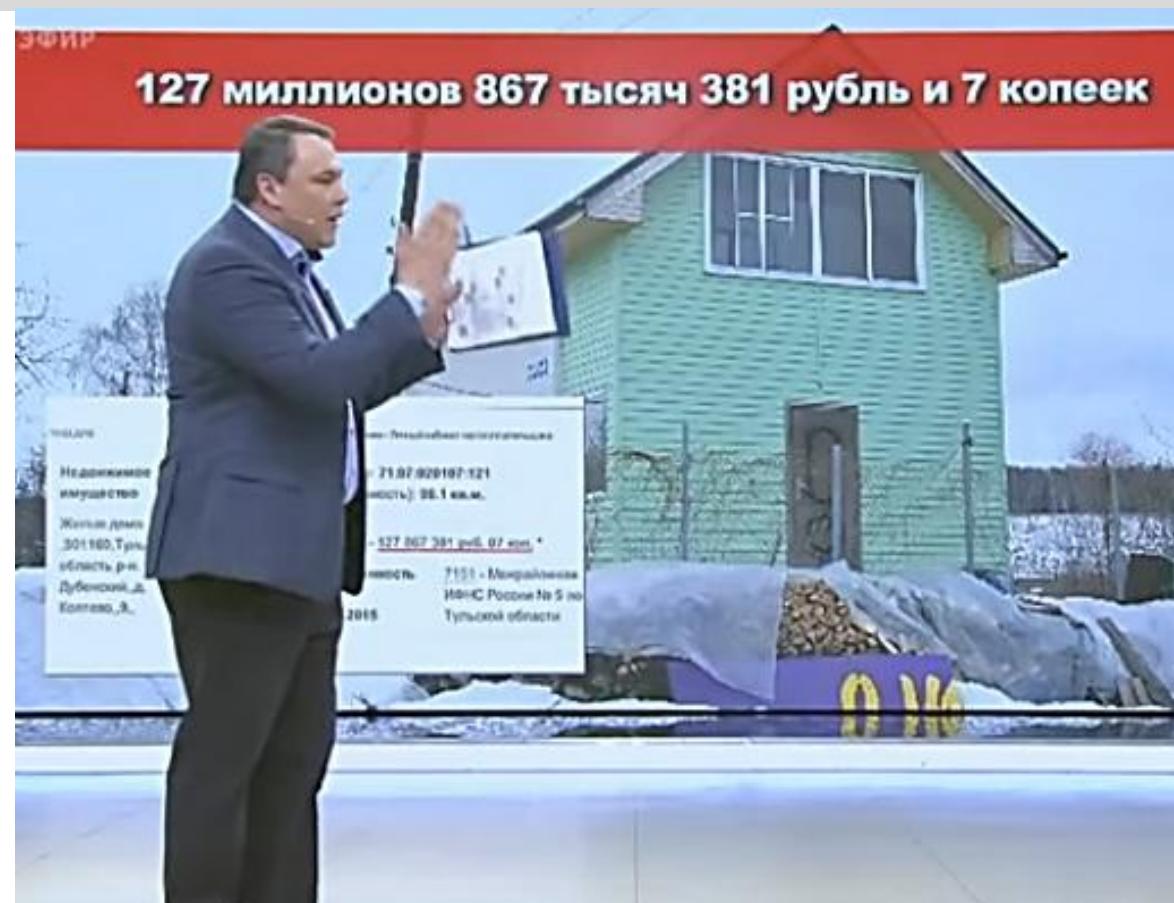
**ПРИ ПРИНЯТИИ ЗАКОНОПРОЕКТА ВЛИЯНИЕ ЗАКАЗЧИКОВ УВЕЛИЧИТСЯ
БЕЗГРАНИЧНО**

Завышенная оценка

Программа «Время покажет» на Первом канале.
Выпуск от 05.04.2016. Рассматривается вопрос об
огромной кадастровой стоимости дачного домика
с кадастровым номером 71:07:020107:121

Факты, выявленные после глубокого анализа:

- ▶ Данное здание отсутствовало в перечне объектов оценки, переданном оценщику
- ▶ По данным Публичной кадастровой карты, данный объект недвижимости поставлен на учет 19.11.2015
- ▶ Не оценщики, а **ГБУ** определило удельный показатель кадастровой стоимости объекта капитального строительства в размере 1 330 565.88 руб./ кв.м. Данное значение **превышает в 114.7 раз** возможный удельный показатель кадастровой стоимости для жилых зданий, правильно посчитанный по 113 приказу МЭРа (отметим, что в настоящее время объект уже посчитан нормально)



<http://www.1tv.ru/shows/vremya-pokazhet/vypuski/vremya-pokazhet-chast-1-vypusk-ot-05042016>

**ГБУ ДОПУСКАЕТ ОШИБКИ ДАЖЕ ПРИ ПРОСТЕЙШЕМ РАСЧЕТЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ
ДЛЯ ВНОВЬОБРАЗОВАННЫХ ОБЪЕКТОВ**

Отсутствие достаточной исходной информации

Московская область

Параметры анализа	Кол-во объектов, шт.	Доля объектов, %
Кол-во объектов недвижимости прошедших оценку в конце 2015 года	7 980 644	100%
Отсутствует номер этажа (для помещений)	360 232	5%
Отсутствует этажность (для зданий)	368 844	5%
Этажность указана некорректно (для зданий)	6 451	0,1%
Отсутствует год ввода в эксплуатацию, либо год постройки (для зданий)	1 563 843	19%
Противоречия в годе постройки и годе ввода в эксплуатацию (для зданий)	500	0,01%
Отсутствует наименование (для всех объектов)	5 010 139	63%
Отсутствует материал стен (для зданий)	625 750	8%
Материал стен указан некорректно (для зданий)	12 798	0,2%

?

Владимирская область

Параметры анализа	Кол-во объектов, шт.	Доля объектов, %
Кол-во объектов недвижимости прошедших оценку в конце 2015 года	1 067 816	100%
Отсутствует номер этажа (для помещений)	572 219	54%
Отсутствует этажность (для зданий)	14 427	1%
Этажность указана некорректно (для зданий)	1 620	0,2%
Отсутствует год ввода в эксплуатацию, либо год постройки (для зданий)	173 167	16%
Противоречия в годе постройки и годе ввода в эксплуатацию (для зданий)	59	0,01%
Отсутствует наименование (для всех объектов)	593 890	56%
Отсутствует материал стен (для зданий)	69 007	6%
Материал стен указан некорректно (для зданий)	1 633	0,2%

?

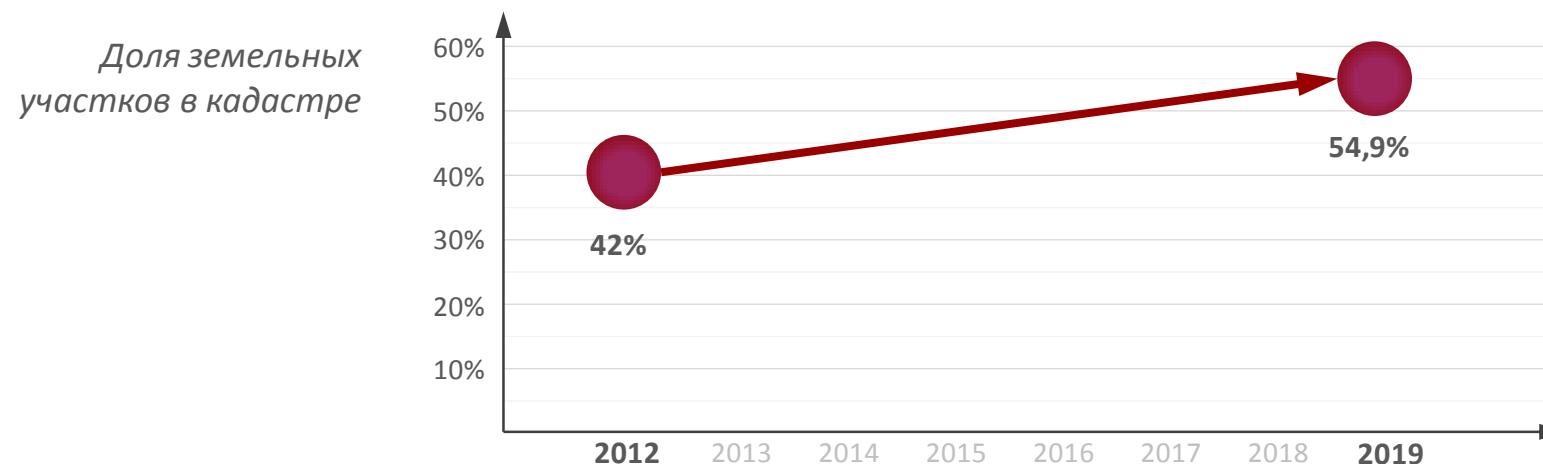
1. ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ С ОТСУТСТВУЮЩИМИ И НЕТОЧНЫМИ ХАРАКТЕРИСТИКАМИ
2. СИСТЕМНЫХ ХАРАКТЕР НЕСООТВЕТВИЙ

Большой масштаб неучтенных объектов



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

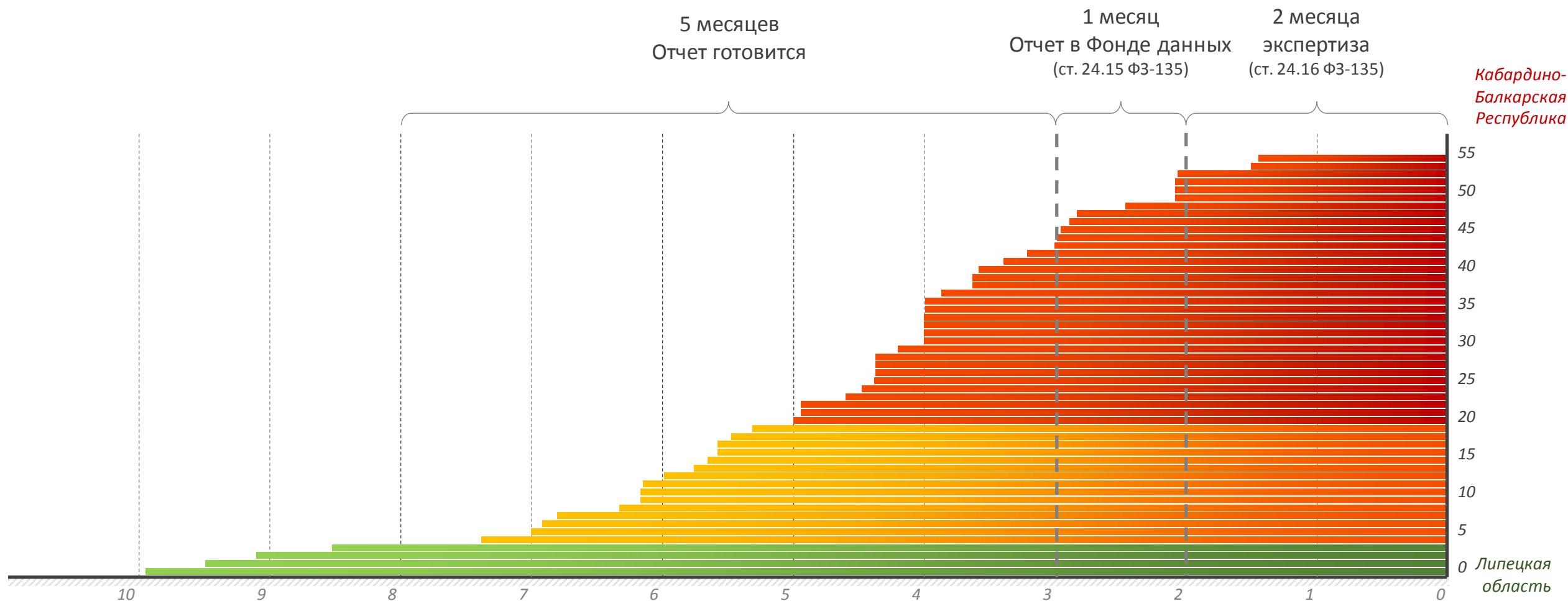
Большой масштаб неучтенных объектов



ЕСТЬ ИНСТРУМЕНТЫ ВИЗУАЛИЗАЦИИ НАЛОГОВОГО ПОТЕНЦИАЛА - ПОМОЩЬ МУНИЦИПАЛИТЕТУ

Короткие сроки работ по кадастровой оценке

СРОКИ РАБОТ ПО КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ (СТАТИСТИКА ЗА 2015 ГОД – 55 РАБОТ)



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

Выводы

1. Существующие законопроект и методика не решают проблемы ГКН и зависимости кадастровой оценки от влияния бюджетных мотивов. Целесообразно поручить ГБУ лишь подготовку сведений с сохранением самой оценки за независимыми оценщиками
2. Законопроект предусматривает появление ряда подзаконных актов, содержание которых будет определяющим, но оно сейчас неизвестно
3. Кардинальное изменение положений существующей системы организации кадастровой оценки без должной апробации (реорганизация и новая методика) – эксперимент с неизвестным результатом



МОКЦЕНТР

Адрес:

107023, Москва, Барабанный переулок, дом 3

рядом со станцией метро «Электрозаводская»

Телефон/факс: +7(495)783-96-01

e-mail: mokc@mokc.ru