

## Что же такое кадастровая оценка и почему результаты многих не устраивают

**Андрей Бойко,**

заместитель генерального директора,  
ООО «Центр оценки «Аверс»

Сколько копий поломано, сколько законов, приказов, рекомендаций и указаний принято или рассмотрено, а воз и ныне там. Плохой результат, как ни крути. Не нравится! Точка.

Можно долго и усердно разрабатывать новые методики, вводить все более сложные модели расчета, можно ужесточать требования к исполнителям, контролерам и ревизорам. Ситуация напоминает потуги дирижера организовать исполнение произведения, однако, музыканты не все, нет нот, инструменты забыли подвезти, да и что и для кого исполнять еще не решено, но музыкантов надо срочно пересадить.

Так давайте попробуем разобраться, что же такое кадастровая оценка, и почему результаты многих не устраивают, а также почему результаты никогда и не смогут устроить всех.

Начнем с того, что само **применение результатов** кадастровой оценки однобоко – направлено исключительно с целью взять, не предлагая ничего взамен. Берется налог, где-то устанавливается величина арендной платы на основе кадастровой стоимости. Как еще используется кадастровая стоимость? Можно ли застраховать имущество по ней, выкупить/приобрести? Нет. То есть, конечно, можно, но это будет случайное совпадение. Ни в одном законодательном акте не закреплено использование для иных целей, а в отчетах об определении кадастровой стоимости всегда указывается, что стоимость определена исключительно для цели, указанной в задании на оценку, и в иных целях использоваться не может. Представляется, что даже если поставить все с ног на голову: не взимать налог, а доплачивать лицам за рачительное инвестирование в свою собственность, недовольных будет не меньше – всегда найдутся люди, которых будет угнетать, что сосед получает больше. Как гласит народная мудрость? Прости, что хочешь, но соседу твоему дам вдвое больше, – правильно... Выколи мне глаз...

Теперь давайте попробуем сравнить **налогообложение до и после введения кадастровой стоимости**. Раньше налог платился с остаточной стоимости, побуждая рачитель-

но относиться к собственности. Ведь за счет бухгалтерской амортизации лицам позволялось уменьшать налогооблагаемую базу. В этом случае тот, кто бережно относится к имуществу, рано или поздно имел возможность не платить налог, продолжая свое имущество эксплуатировать – остаточная стоимость нулевая, а значит и налог нулевой. С кадастровой все иначе. **Чем больше вложил, тем больше заплатишь**. Хочешь быть рачительным – будь, но плати за бережное отношение к своей собственности, а сосед – криворукий раздолбай, простите, собственность свою доведший до негативного состояния, заплатит много меньше. И не стоит сравнивать с налогом на прибыль – там платит тот, кто извлекает больше прибыли, но платит долю от заработанного. Нет прибыли – нет и налога. В кадастровой иная ситуация. Тут налог берется не со стоимости реализации, а со стоимости в пользовании.

Большая часть объектов, попадающих под налог, не используется в коммерческих целях, и дохода от использования нет, а если и есть, то там уже «машет рукой» налог на прибыль. Получается, что система, поменяв базу налогообложения, стремится **поощрять нерадивость** – пусть все будет полуживое и нехорошее, зато платить много не придется, а хочешь человеческих условий – плати. Справедливо? Может и так, но что-то подозрительное в этой системе все-таки есть. Хочется, конечно, пофантазировать и представить себе, а как бы было здорово, если бы через 10-20-30 лет собственник полностью освобождался от имущественного налога... А то что получается? Ипотечный кредит взял, квартиру приобрел, с долгами рассчитываешься, а тут прилетает, мол, рады, что такую дорогую квартиру купил, уважаемый товарищ. Платите. Только рассчитался с ипотекой, ремонт сделал, а тут снова: как хорошо, Вы, товарищ, ремонт сделали – стоимость повысили. Платите. Деньги на капремонт собирали полупринудительно, помните? Вот по бумагам дом капитальный ремонт прошел... Что? Правильно – платите...

Теперь об определении самой стоимости. Есть **221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»**. Хороший закон с точки зрения учета этой недвижимости. Давайте посмотрим, какие же сведения об объекте должны быть отражены в государственном кадастре недвижимости (ГКН). Итак, **обязательные сведения:**

- ✓ вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства);
- ✓ кадастровый номер и дата его внесения в ГКН;
- ✓ описание местоположения границ участка и строений на участке;
- ✓ кадастровый номер объекта капитального строительства, в котором расположено помещение;
- ✓ номер этажа;
- ✓ описание местоположения в пределах этажа/здания/сооружения;
- ✓ площадь объекта.

**Дополнительные сведения:**

Ранее присвоенный государственный учетный номер; кадастровый номер объекта, в результате преобразования которого был образован объект; кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект; кадастровые номера объектов, образуемых из существующего объекта; кадастровые номера объектов капитального строительства, расположенных на участке и помещений в здании/квартире; номер кадастрового квартала, в котором находится объект; адрес объекта, при отсутствии – описание местоположения; сведения о вещных правах на объект и ограничениях на них; кадастровая стоимость объекта; сведения о лесах, водных объектах, категории земель и ВРИ земель (для ЗУ); назначение объекта (нежилое, жилой дом, многоквартирный дом); вид жилого помещения (квартира/комната); количество этажей, в том числе подземных этажей; материал наружных стен; адрес правообладателя и его электронной почты; сведения о кадастровом инженерере; год ввода в эксплуатацию объекта/завершения строительства, прекращения существования объекта; основная характеристика объекта (длина, высота, объем и пр.); степень готовности и проектируемое назначение объекта незавершенного строительства; наименование объекта; сведения о включении объекта в единый государственный

реестр объектов культурного наследия; отметка о наличии земельного спора; общедоступные сведения о правах и ограничениях этих прав. Всего 32 поля сведений.

**В оценке используется меньше половины.** Федеральный стандарт оценки (ФСО №4) пунктом 14 устанавливает требование: *«При определении кадастровой стоимости оценщик использует данные, включенные в фонд данных государственной кадастровой оценки, а также государственный кадастр недвижимости, фонд данных землеустроительной документации, фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований. Допускается использование информации из иных источников, содержащих сведения доказательного значения»*. То есть, как хочешь, но работай по ГКН, можешь использовать и иное, но под свою ответственность. Что такое *«допускается использование информации из иных источников»*? К примеру, дан перечень ГКН, в котором указана этажность – 1000 этажей или площадь квартиры в 0,7 кв.м. Понятно, что такие данные некорректны и их надо бы исправить. Можно даже запросить дополнительную информацию и установить истину. А дальше... А дальше исполнитель работы сталкивается с дилеммой: внести изменения в предоставленный документ (выгруженный перечень ГКН) и сделать расчет по корректным данным или рассчитать исходя из «корявых» характеристик. Подделка документа? Безусловно. Стоит внести изменение в Перечень, как тут же **будешь обвинен в нарушении закона**, обязывающего проводить оценку на дату выгрузки перечня и по информации, указанной в нем. Потребуешь внести изменения в ГКН, опять же следом нужно заново выгружать Перечень и проводить всю оценку заново на новую дату. К слову, никто за это платить не будет, будут только обвинения в срыве сроков. Ну да чего жаловаться на трудности производства, не об этом речь.

Пусть все данные идеальны и ошибок нет. Скажите, а **достаточно ли сведений**, содержащихся в ГКН для нормальной работы? Отвечу сам – нет. Достаточно открыть любые предложения к продаже объектов и посмотреть, что указывают продавцы, что интересует покупателя – это и есть те самые ценообразующие факторы, влияющие на

стоимость. Можно ли провести корректную оценку, зная, к примеру, что рассматривается нежилое двухэтажное здание, площадью 1000 кв.м? Это же может быть все что угодно: ГЭС, детские ясли, дача, торговый центр, отдел полиции, спортзал, офис, гостиница, производство, склад... список можно продолжать почти до бесконечности. А, к примеру, строительный объем, другие характеристики? Пусть рассматриваемое здание – производственно-складского назначения. Нужно ли знать, высота 4,5 м или 9 м, отапливаемое здание или нет, специализированного назначения или общего, хотя бы вид промышленности – ведь для каждого вида промышленности устанавливаются свои требования к зданиям. И производственно-складское неотапливаемое здание высотой 4,5 м для производства негорючих материалов будет стоить несколько иначе, чем, скажем, отапливаемое здание пищевого производства высотой 9 м. Столько нюансов, а информации нет. И так по каждому объекту. Проблема? Безусловно. Но это наша общая проблема, независимо от того, заказчик это кадастровой оценки, исполнитель или потребитель.

Можно сколько угодно разрабатывать методологию, вводить и требовать использование математических моделей, назубок знать статистику и уметь ее применять, а применять к чему? И ведь мы только рассмотрели еще одну небольшую проблему в кадастровой оценке. Давайте обратимся к следующей: **открытый рынок в открытой конкуренции...** Рыночная стоимость. Нас всячески призывают использовать данные по сделкам, данные по предложениям (после корректировок на торг). Надо? Конечно, надо. Рыночные данные, может, и есть, но пользоваться ими без существенной переработки практически невозможно.

**Цены предложений всегда делятся на три группы:** первая – те, кому **продавать не очень нужно**, потому цена стоит, если не заградительная, то близкая к ней. Купил, накрутил 50–100% и выставил на продажу, а вдруг кто найдется из интересантов. Платить копейки за публикации объявлений не столь большая трата по сравнению с возможной прибылью. Кстати, такие объекты, как правило, весьма недурно расписаны с точки зрения привлекательности: позитивная информация по ним представлена, негативная скромно умалчивается.

Вторая группа – другая крайность – **вынужденные продажи**. Такие объекты быстро

уходят. Иногда они даже не доходят до публикации в первоначальном виде – посредники выкупают на себя и потом перепродают, не оставаясь в накладе, но это только по небольшим объектам с большой скидкой. При небольших скидках от «реальной» стоимости такой финт становится невыгодным, потому объявления встречаются.

Третья группа – все остальные **объекты на уровне их «реальной» стоимости**. Кстати, если хорошо поискать в интернете, то можно найти предложения по продаже одного и того же объекта с разбросом цен предложений в разы. Доводилось анализировать один объект «в глубинке». Собственник сам подавал объявления, местные риэлтерские агентства давали его же с накруткой в 30–50%, московские – с накруткой в 150–200%. Так что использование цен предложений – та еще проблема. Иногда «нащупать», какая же стоимость «реальная» достаточно трудно – ярко выраженного расслоения нет.

**Применение единой скидки «на торг»** даст корректный результат только в среднем, да и то не всегда. С ценами сделок еще хуже. Подавляющее большинство регистрируемых сделок отражают что угодно: размер ипотеки, уклонение от подоходного налога и прочее, но не «реальную» цену объекта. Более того, в отличие от оферты, в скупой записи сделки **не раскрываются условия сделки**, сам объект проходит «фоном» как основной, а что за этим объектом стояло (что было включено в сделку при продаже) остается «за кадром». Многие коммерческие объекты продаются **через продажу юридического лица или доли в бизнесе** – это позволяет уйти от налогов. Там вообще черт ногу сломит, что продавалось и как. Не очень могут помочь и **данные о постановке на баланс** объектов, потому как надо знать правила и представления о правильном балансовом учете каждой организации (кто-то ставит цену приобретения, кто-то разделяет объект на землю и улучшения и ставит отдельно, где-то объект тут же проходит переоценку...). В общем, то, что кажется очевидным и привычным – сравнить с ценами предложений, в кадастровой оценке работает только в зонах более-менее развитого рынка (как правило, это крупные города и примыкающие к ним зоны) и только по ограниченному виду объектов – квартиры, иногда, ИЖС, дачи, гаражи, мелкие встройки.

Так что мы имеем в результате? Мы имеем ограниченный набор исходных данных объек-

тов оценки (в соответствии с Перечнем ГКН), некий хаос из не проверяемых или практически не проверяемых при производстве массовой оценки данных рынка. Но мы хорошо знаем статистику, умеем применять математические модели... Поможет? Для «среднего показателя по больнице» – да. Ну, тогда и не надо обижаться на этот средний показатель.

Наверное, стоит затронуть и темы понятийного аппарата – до сих пор никто в стране не озаботился, а что же такое есть земельный участок и объект капитального строительства. Абстрактные определения есть, что в Земельном, что в Градостроительном кодексах, но из этих определений «объект оценки» не сформировать – толкования нет. Есть постановления Верховного суда<sup>1</sup>, касающиеся регистрации объектов, там говорится о том, что «площадные объекты» (речь о замощении участка в небольшой степени строительной готовности) не являются самостоятельными объектами капитального строительства, а являются частью земельного участка. Но такие объекты сплошь и рядом ставятся на кадастровый учет как самостоятельные.

Объектов много: от благоустройства земельного участка путем планировки или посева трав до малых архитектурных форм; от внешних инженерных коммуникаций до детских, спортивных и прочих площадок. Такие и им подобные объекты могут отражаться, а могут и не отражаться в кадастровом учете и уж наверняка отражаются в бухгалтерском учете, когда речь идет о юридических лицах. Так стоит ли их включать в стоимость земельного участка при кадастровой оценке? Включать их в стоимость основного объекта капитального строительства? А с какой стати – эти объекты находятся вне строительного объема или площади застройки основного ОКС. Но ведь и кадастровый учет у нас ведется не так давно, и большая часть объектов туда поставлена по данным инвентаризации, где учитывалось максимально все. Получается, что **два собственника, обладающие идентичным набором строений на одинаковых участках, могут иметь существенно различающиеся записи в кадастровом учете в отношении своей собственности.**

Как определить, глядя только на Перечень ГКН, где корректная запись, а где нет? Что (какое уведомление о налоге) получит в результате кадастровой оценки каждый из собственни-

ков? Потом начнутся претензии. Обоснованные претензии, но к кому? ПИБ (БТИ) свою работу делали хорошо, отражали все дотошно и подробно – претензий нет. Кадастровый инженер выполнил все правила кадастрового учета – снова претензий нет. Оценщики из кожи вон лезли, чтобы максимально качественно выполнить работу, и дали очень хорошие средние показатели... А у собственников в результате налог за подобные объекты в разы отличается.

Отдельно можно коротко упомянуть **наследование результатов** кадастровой оценки – каждая следующая итерация оценки работает только на улучшение старой, а не забывает все выполненное ранее. Рано или поздно такой подход приведет к тому, что все меньше останется «белых пятен» и все больше порядка и единообразия будет в ГКН. Правда, тут возникает тихое подозрение, что рано ли поздно рутина заест и проще будет умножать все на дефлятор – и изменений никаких серьезных (для собственника), и прогнозируемость хорошая для государства, да и работать почти не надо для исполнителя. Вроде бы все будут довольны, а недовольные привьются. Это тоже выход из ситуации, пусть и не самый хороший по качеству.

И, наверное, самое главное: для чего же это все проводится, какие цели преследует? Если только, как в старой шутке «подогреть и обогреть, вместо подобрать и обогреть», то ничего менять не нужно. Механизм есть, худо-бедно работает. Кому совсем не нравится, самостоятельно пойдет и внесет исправления в ГКН, закажет независимый отчет и добьется установления кадастровой стоимости в размере рыночной и так далее. Остальные молча примут правила игры и будут платить налоги или придумывать ухищрения, получая справки об инвалидности, оформляя имущество на пенсионеров и пр. Если все же менять, то хотелось бы понимать, а чего хочется... и кому? В общем, проблем в самой процедуре оценки немало. Сегодняшняя суeta вокруг методологий и контроля над оценщиками не приведет ни к чему – сколько микроскоп ни крути, как ни настраивай, а без того, что на предметном стекле, увидеть будет нечего.

**Так какие из всего выводы напрашиваются?**

В первую очередь, понять самим и объяснить другим, зачем и кому это нужно – это может снять часть напряжения, а может и по-

<sup>1</sup> Дело № А51-12453/2014

высить (если будет объяснение в стиле отчетов на капитальный ремонт).

Во-вторых, нужно провести нормальный кадастровый учет и заполнить хотя бы имеющиеся поля ГКН, минимизируя ошибки, а не иметь то, что имеем сейчас.

В-третьих, дополнить информацию в ГКН данными, необходимыми для проведения оценки. Хотя бы основными. Вести регулярный мониторинг и уточнение этих данных.

Требуется договориться на законодательном уровне, что есть земельный участок, что есть объект капитального строительства, что

есть прочее имущество, с чего и какой взимается налог.

**И только в-пятых, нужно подстроить методологию оценки и требования к исполнителям.**

Однако по традиции в нашей славной и необъятной, что журналы пролистывают от конца к началу, что дела делают также. Вот и в кадастровой оценке нашли корень зла и давай его «промыть, вертеть со всех сторон». «Отмылся, обтесался», не нравится? Заменяем на государственного оценщика. А есть ли смысл?

## Проблемы определения размера налоговой базы по налогу на имущество организаций на основании перечней объектов, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость

**Алексей Абрамов,**

юрист (допущен к практике в России и США. LLM)  
юридическая компания «Пепеляев Групп»

Вопрос уменьшения налоговой нагрузки остро стоит для любого собственника объекта недвижимого имущества. В отношении зданий и помещений получает широкое распространение новый вид споров, связанный с применением кадастровой стоимости в качестве налоговой базы. В рамках таких споров рассматриваются вопросы применения перечней отдельных объектов, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость.

Какие объекты подлежат налогообложению от кадастровой стоимости, а какие от среднегодовой (балансовой) стоимости определяет уполномоченный орган субъекта. Этот орган в соответствии со ст.378.2 НК РФ ежегодно (не позднее 1 января следующего года) должен определить перечень отдельных объектов, налогооблагаемых от кадастровой стоимости, разместить его на официальном сайте в сети «Интернет» и направить налоговому органу по месту нахождения каждого объекта (п.7 ст.378.2 НК РФ). Налоговый орган опирается на содержание перечня при определении размера налога на имущество каждого налогоплательщика.

Критерии, которым должен соответствовать конкретный объект, указаны в ст.378.2 НК РФ и, как правило, специальном законе субъекта. В основной массе перечень состоит из административно-деловых центров, торговых центров и помещений в них.

Как показывает практика, зачастую уполномоченные органы игнорируют установленные законом критерии и составляют перечни исходя из собственного усмотрения. При этом каким-то собственникам объектов оказывается экономически выгодно использовать кадастровую стоимость в качестве налоговой базы, а каким-то нет.

В случае, если объект неправомерно включен в перечень или не включен в него, налогоплательщику необходимо выбирать тактику защиты своего права на уплату налога в установленном законом размере.

Налогоплательщики обращаются в суд с требованиями об оспаривании содержания перечня. При этом налогоплательщики испытывают сложности при обращении в суд, а суды, в свою очередь, сложности при разрешении таких споров.

Отсутствует однозначный ответ на ключевой вопрос о том, **в какой суд следует**