

С Т Е Н О Г Р А М М А

заседания "круглого стола" на тему "О проблемах кадастровой оценки объектов недвижимости"

22 ноября 2018 года

С.Н. РЯБУХИН

Добрый день, коллеги! Прошу занимать рабочие места. Рассаживаемся, приступаем к работе.

Коллеги, мы сегодня собрались по неновому, уже хорошо известному, вопросу. Совет Федерации является площадкой для рассмотрения этого вопроса уже не первый год – уже третий год. Мы забили тревогу, еще когда рассматривался законопроект и вся нормативно-правовая база в этой части, – мы указывали на те риски, которые могут появиться в ходе реализации этой задачи; указывали Министерству экономического развития, всем администраторам вообще самой процедуры кадастровой оценки имущества, имущественного комплекса – регионального, муниципального, в целом страны на том, что нет единого подхода, нет единой методики, нет единой нормативно-правовой базы. И, к сожалению, наши самые мрачные оценки, прогнозы, риски оправдались.

Мы не думали, что... Мы так предполагали, что может быть в 1,5–2 раза быть завышена, как через забор, одна и та же типовая стоимость имущества. Но мы просто были изумлены, что разница в оценке в несколько раз (и в 10, и в 12, и во много раз) превышает рыночную стоимость.

Вот это, конечно, породило волну, целый шквал судебных решений. Все суды на территории всей матушки России были завалены. Мы тогда инициировали еще раз сбор и убедили, что надо такой единый подход методологический. Но справедливости ради надо сказать, что Правительство все-таки среагировало, и появились изменения с 1 января 2017 года.

Но, кстати говоря, и в Послании Президента Российской Федерации, которое мы слышали в этом году 1 марта из уст Владимира Владимировича Путина, тоже эта тревога появилась. Поэтому мы в план работы нашего комитета и не только нашего комитета, но и наших коллег – Комитета по экономической политике... С нами принимает участие Вячеслав Степанович. Сегодня его Совет палаты рекомендовал, завтра он будет в новом качестве уже утвержден на "пленарке", – первым заместителем председателя комитета (я немножко опережаю события). Поэтому я очень благодарен, что наши коллеги тоже принимают участие.

Поэтому мы очень большое внимание уделяем этому совещанию. Нам очень хотелось бы услышать не только представителя правительства, что сделано, что делается и что мы в ближайшее время будем видеть в изменениях законодательных и нормативно-правовых, нам бы очень хотелось послушать Счетную палату. Здесь два уважаемых моих коллеги и друга – аудиторы принимают участие. Я бы очень хотел, чтобы они высказали свою точку зрения. Ну и, конечно, мнения регионов.

Я не буду зачитывать, у меня целая пачка писем на наш запрос, которые мы направили в субъекты Российской Федерации, они типовые вопросы, я не буду сейчас их рассказывать, и касаются единого реестра и всех остальных вопросов. Поэтому от нашего комитета эту тему будет вести (я хотел сразу презентовать) и

сегодняшний "круглый стол" Андрей Николаевич Епишин. Мы совсем недавно избрали его заместителем председателя комитета и в наборе функциональных задач, которые он будет вести в Комитете по бюджету и финансовым рынкам, конечно, кадастровая оценка, с тем чтобы ускорить этот процесс нормализации... Тем более надо еще и отмониторить и послушать не только правительство, но и аудиторов и представителей регионов – как идет процесс формирования государственных учреждений в этой части? Вот, собственно говоря, какой порядок задач, который мы ставили перед собой, чем будем заниматься мы не только в рамках "круглого стола", но и в последующем.

Андрей Николаевич, пожалуйста, передаю борозды правления в Ваши руки.

А.Н. ЕПИШИН

Спасибо, Сергей Николаевич.

Еще раз напомним: нас приветствовал председатель Комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам.

Коллеги, у нас основной доклад был запланирован замруководителя Росреестра Надежды Сергеевны. Она должна подъехать. Она не так часто опаздывает, наверное, тут все-таки сегодня какое-то недоразумение. Поэтому мы доклад заслушаем обязательно и будем выступать уже в соответствии с заявленным порядком.

Предоставляю слово Максиму Станиславовичу Рохмистрову, аудитору Счетной палаты.

М.С. РОХМИСТРОВ

Нас тут двое.

А.Н. ЕПИШИН

Нас двое, да?

Сергей Иванович у нас позже.

М.С. РОХМИСТРОВ

Содокладчик.

А.Н. ЕПИШИН

У вас там разная тематика. Вы знаете, да?

М.С. РОХМИСТРОВ

Да, Сергей Иванович – про деньги, я – немножко про другое.

Проблемы кадастровой оценки, собственно говоря, они возникли, и будут возникать, еще много раз, и самое главное – почему они возникают?

аг

Потому что вопрос в том, как подходить к этому вопросу и чего мы вообще собираемся достичь целями. Потому что если мы вообще берем понятие "массовая оценка и рыночная оценка", массовая оценка всегда по достоверности будет уступать оценке массовой. Кадастровую стоимость в части судебной устойчивости можно сделать более устойчивой, менее устойчивой, но индивидуальная оценка в любом случае будет всегда более достоверной.

Наверное, вы знаете, что в одном и том же многоквартирном доме стоимость квартиры может различаться по разным... (по этажам, куда смотрят квартиры) до 25 процентов. Если мы на это наложим ту волатильность нашего рынка и изменяемое законодательство, то опять это сильно сказывается на оценке. То есть реальная рыночная оценка существует в моменте сейчас в конкретном месте и завтра она уже будет другая. Вот установить то, чего мы хотим добиться кадастровой оценкой, то есть методами массовой оценкой... Если мы индивидуально будем оценивать каждый объект, который подлежит налогообложению или еще чему-то, то никаких денег не хватит,

чтобы все привести, достоверно оценить. Поэтому всегда массовая оценка должна подразумевать некий компромисс между обществом и государством, если мы берем цели налогообложения.

Наглядный компромисс был в свое время достигнут эффектом 13 процентов, когда единомоментно, только применив плоскую шкалу и минимальную ставку налогообложения, которую в обществе все посчитали справедливой, причем и богатые и бедные, не меняя систему, мы администрировали, увеличили собираемость НДФЛ в 7 – 8 раз единомоментно, введя простую эту ставку. Вывели из тени большое количество граждан, которые много добровольно платят. Сейчас появились некие моменты, но тем не менее большинство граждан считают эту ставку НДФЛ справедливой.

И что произошло в бюджете субъектов? В бюджете субъектов произошло то, что базой основной для бюджета стал НДФЛ. И сегодня любой губернатор любое свое совещание по формированию бюджета начинает: а сколько мы НДФЛ получаем? Потому что это основа бюджета.

Хотя во всем мире, если мы возьмем практику муниципального и любого территориального образования, основой являются имущественные налоги, налоги на землю. Это везде база.

У нас, к сожалению, они не являются. Но мой коллега скажет вам, что, например, в бюджете субъектов (в зависимости от субъекта) от трех до семи. Я не беру Москву, Санкт-Петербург. Московская область – это государство в государстве. Здесь свои сложившиеся условия. Но в целом по стране от трех до семи процентов в бюджете субъектов так называемые имущественные налоги сегодня составляют.

Что произошло из тех итераций, которые в последнее время происходили в области массовой оценки? Замкнутый круг.

В свое время Дуглас Норт получил за теорию институциональных ловушек Нобелевскую премию по экономике. Когда государство создает неэффективные институты, но эти институты сами себя поддерживают. И мы попали в эту институциональную ловушку с кадастровой оценкой, когда, с одной стороны, есть заинтересованность как можно больше получить денег, то есть насчитать как можно больше. Не факт, что получишь. Но за администрирование отвечает другой орган. Но насчитать можно много. Поэтому считают много. Граждане не хотят это платить и не платят либо идут в суды. Не все, но многие идут в суды. Если мы берем в судебном плане, то индивидуальная оценка гораздо более устойчива к кадастровой оценке. Поэтому даже те изменения, которые сейчас приняты, мы пока не можем сказать, насколько они работают эффективно, потому что практики как таковой их еще не сложилось, и мы ее пока не видим, те изменения, которые были в последнее время приняты. Но если приняты меры к улучшению судебной устойчивости, приняты методические рекомендации, разработаны некие аналоги стандартов кадастровой оценки... Но опять же, какие цели там стоят? Как можно приблизить к реальной рыночной стоимости?

МВ

Цель хорошая, но будет ли она достигнута — я в этом глубоко сомневаюсь. Потому что если вы посмотрите на рынок недвижимости, он в пределах одного месяца так скачет, что угадать в какой момент что стоит, практически невозможно. Мало того, что... вот мы приняли сейчас эти нормативы, а у нас НДС подняли на 2 процента. Как это скажется на стоимости недвижимости? На 1,5 процентов — заявляет Минстрой. Я в этой глубоко сомневаюсь, потому что любая стройка это многосоставная часть.

Не урегулированы вопросы по функционалу земли. У нас, например, из земель сельхозназначения, если переводятся земли для многоэтажного жилищного строительства, кадастровая стоимость и реальная стоимость участка скачет. И вот разные подходы, которые здесь — как, что оценивать... Вот этим пользуются многие... где жулики, где еще кто-то пользуется этой неурегулированностью этих отношений. И установить какую-то справедливую цену на сегодняшний день достаточно сложно.

Если мы возьмем для целей оценки, я считаю, было бы справедливо принять какое-то решение, что у нас есть кадастровая стоимость и определенный дисконт. Во-первых, ее нельзя брать в текущем моменте, то есть в любом случае, в наших условиях это должен быть какой-то период, она должна быть как средняя цена, причем, может быть, даже по нижней границе. Потому что на сегодняшний день задача в том, чтобы общество без изменения системы администрирования было готово само заплатить и зарегистрировать свое имущество с тем, чтобы платить имущественные налоги. Это касается и земли, и недвижимости.

Я думаю, было бы правильным принять концепцию, как мы это делаем, Может быть, по аналогии вот этих 13 процентов. Потому что вообще кадастровая стоимость — это многосоставная. Может быть, здесь посмотреть какие-то налоги на роскошь, как это ряд европейских стран используют, исходя из площади на одного человека, если это касается недвижимого имущества, и жилого дома или по каким-то другим признакам, чтобы компенсировать возникающую социальную несправедливость.

Но в общем и целом, это мое глубокое убеждение, что для целей налогообложения надо принимать... не стараться принять как можно ближе к рыночной, потому что она в любом случае изменится.

Поэтому некоторые страны, особенно Восточной Европы, они в переходные периоды (сейчас кто-то отказывается, кто-то продолжает такую практику), применяли существующие методы массовой оценки, так же как и мы это делаем, а для целей налогообложения их дисконтировали. Причем брали среднюю стоимость за определенный период времени (например, за 5 лет), дисконтируя ее еще. Потому что задача стояла, чтобы у нас была создана некая имущественная база и люди добровольно платили. Потому что на администрирование и взыскание мы зачастую можем потратить денег гораздо больше, чем мы от этого получим. Потому что если мы возьмем по федеральным землям, администрирование аренды федеральных земельных участков (это для информации) приблизительно равно стоимости получаемой государством за аренду этих самых земельных участков. Притом что ставки на аренду федеральных земельных участков, как правило, выше. Я имею в виду, в общем и целом в коммерческом обороте. Это понятно. Я не беру некоторые специальные вещи. А там, где в коммерческом обороте, ставки аренды выше, чем ставки у субъектов и муниципалитетов за аренду земельных участков. Но на администрирование мы платим больше, чтобы взыскать это всё, чем получаем от той самой арендной платы. Наверное, здесь создание некой такой налоговой базы, именно для муниципалитетов, было бы более приоритетной задачей, чем борьба за справедливость, чтобы взыскать с одного богатого, а все остальные – пускай не платят. И на объемах это решило бы целый ряд вопросов сбалансированности бюджетов субъектов. Поэтому какие-то подходы менять надо, потому что вряд ли те изменения, которые сегодня приняты, мы не можем говорить, решат ли они проблему или не решат. Я на сегодняшний день вижу,

что где-то мы получили большую степень защиты в судах для того, чтобы отстаивать эту кадастровую стоимость по новому закону.

Но будут ли люди платить эту арендную плату добровольно, либо мы опять будем ужесточать администрирование..? Я сомневаюсь, что это решит, потому что не поменялись в целом подходы и не изменились те цели, которые ставятся при осуществлении кадастровой оценки.

сб

То, что сегодня это будет делать бюджетное учреждение... Но оно что? Оно – субъект, а субъект заинтересован сформировать налоговую базу как можно больше. Если он там недособерет, из федерального бюджета получит очередной межбюджетный трансфер. Но он будет формировать ее, чтобы отчитаться и показать, что он в этом плане активно работает. Но решиться ли проблема так, как это хотелось бы всем нам? Перестанут ли поступать жалобы от людей? Пойдут ли они добровольно регистрировать свое имущество в том числе вновь возникающее?

Мне кажется, что эти проблемы в новой редакции закона не решены, и, наверное, все-таки как законодатели и тем более Совет Федерации наиболее заинтересованный орган, сторона в том, чтобы у субъектов появилась реальная налоговая база, которая превращается в их конкретный бюджет. Большинство тех же самых районных муниципалитетов все равно дотируются из бюджетов субъектов, за редким исключением, как в связи с отсутствием собственной налоговой базы. Поэтому какие цели будут ставить перед собой законодатели, так они и будут реализовываться в законе.

Я думаю, что с этой точки зрения еще никто не смотрел на кадастровую оценку. И, кстати говоря, именно об этом и говорил

Президент, мы понимаем, что есть люди, которые отвечают за эти вещи, а есть те люди, которые должны это платить. Те люди, которые пишут законы, должны все-таки подумать о том, чтобы закон был написан для людей и люди были бы согласны с теми ставками налога и со стоимостью кадастровой, которая есть. Пускай она даже будет ниже, чем реальная рыночная.

Спасибо.

С.Н. РЯБУХИН

Президент в Послании сказал: "В этом зале сидят люди, которые меня убеждали, что превышения рыночной стоимости в оценке не будет. Поэтому прошу пересмотреть".

М.С. РОХМИСТРОВ

Мы об этом говорили. К сожалению, не слышали.

А.Н. ЕПИШИН

Спасибо, Максим Станиславович.

Слово предоставляется Сергею Ивановичу Штогрину, аудитору Счетной палаты.

Мы здесь должны действовать, как минимум, корректно.

С.И. ШТОГРИН

Спасибо.

А сколько у меня времени есть?

А.Н. ЕПИШИН

До семи минут планировалось.

С.И. ШТОГРИН

Я подготовил 30 слайдов, поэтому я этого делать не буду, а прокомментирую некоторые из них.

Первое. Естественно, задаемся вопросом: вроде бы все нормальные люди писали эти законы, связанные с кадастром и

оценкой, и должно было бы все работать. Почему появились проблемы?

На этой схеме участники правоотношений по уплате земельного налога и налога на имущество физических лиц. Правообладатель – субъект Федерации, оценщик, орган местного самоуправления, ФНС, Росреестр, кадастровая палата. Сколько их? Раз, два, три, четыре, пять, шесть, семь. Семь.

Для уплаты налога есть два участника – налоговая и плательщик. Для НДС тоже. Как вы думаете, могло бы тут вообще не быть проблемы? Как любое взаимодействие двух федеральных органов власти и еще налогоплательщика порождает массу проблем. Поэтому сразу же понятно было, что проблемы будут.

Как происходит оценка? Субъект заказывает, оценщик оценивает, дает субъекту... было раньше 10 дней, сейчас 20 дней на то, чтобы проверить оценку, замечания высказать, устранить их, если есть. И он обязан за 20 дней утвердить эту оценку. Оценка передается в кадастровую палату, кадастровая палата передает Росреестру, Росреестр передает ФНС. На каждом этапе ошибки, нестыковки и так далее, и так далее, и так далее. Поэтому проблема порождена самой системой, сразу уплатой этих налогов и оценки налоговой базы для их исчисления.

Поэтому то, что говорил Сергей Николаевич... у меня слайдов полно, полно примеров, когда и участки рядом, и всякие проблемы. Я сейчас один пример приведу. Он вообще такой феноменальный.

св

Вот удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков в ряде крупных городов Центрального, Дальневосточного федерального округов. Так вот, в Иваново – 388 рублей 95 копеек, рядом в Костроме – 1066 рублей 98 копеек. В Благовещенске (ну,

знаете, Дальний восток) – 3346, во Владивостоке – 514. Вот если говорить о рыночной стоимости, то вообще где тут она? Владивосток и Благовещенск, один портовый город, а другой – тупиковый, на границе с Китаем, напротив города Хайхэ. Вот как оценивали, исходя из спроса, предложения и так далее? Я не буду ударяться в то, как и по каким канонам это делалось. Понятное дело, что система, которая была для целей налогообложения, она вообще не годится. С подачи, будем так говорить, Счетной палаты и Совета Федерации принят соответствующий сформированный закон. Я не знаю сейчас точно, в скольких, но в Московской области точно они, по-моему, провели уже оценку в этом году, в 2020 году уже будет взиматься земельный налог, исходя из новой оценки, которую они провели. И по идее, конечно, не должно быть всех этих чудес, которые мы вскрывали, когда на одной улице удельный показатель кадастровой стоимости земли отличается в разы. Решит или нет – трудно сказать, практика покажет.

Мы запланировали на 2020 год проверить Московскую область по уплате этого земельного налога, но кроме вот этого самого механизма оценки какие еще возникают вопросы? Я хотел их как-то обозначить, и над ними, может быть, стоило бы поработать.

Первое. В соответствии с нормами, которые предложил Минэкономразвития, есть 17 видов использования земельных участков. По каждому из этих видов устанавливается свой удельный показатель кадастровой стоимости земли, и затем потом, исходя из этого, и начисляются соответствующие налоги.

У меня возникает вопрос. Вот когда мы анализировали, то было так. В одном населенном пункте за размещение гостиниц было меньше в два раза, чем за индивидуальное жилищное строительство, в четыре раза там за стоянку для гаражей цена ниже, чем за

социальные объекты. Кстати, по социальным объектам одни из самых высоких удельные показатели размещения кадастровой стоимости земли. То есть решить надо проблему эту. На мой взгляд, вообще-то, должно быть всего, наверное, несколько видов использовать земли или вообще от этого уйти, хотя такой проект готовился Минэкономразвития. Для социальных объектов... ну, парки и так далее я не беру. Для бизнеса вообще, потому что сегодня в этом здании, я извиняюсь, спортивный комплекс, потом ресторан будет, потом, может, какой-то игорный дом, а потом какая-нибудь богадельня для бедных. И что, каждый раз будем менять ставку и заниматься этим делом? И продумать какую-то градацию в этом плане, что если больница находится на земельном участке, то не должна быть стоимость, удельные показатели земли больше, чем для общественного питания, для ресторана или кафе. И уйти от этих 17 видов. Нужно всего там сельхозземли... земли поселения, там жилье одноэтажное, для бизнеса, для линейных объектов, там парки, площади и какие-нибудь заповедники низшие. Вот эту хотя бы упростить надо систему. Усложнили до такой степени... естественно, надо, чтобы в рамках одного поселения (не улицы, а поселения) удельный показатель для целей налогообложения был один. Начинают мне там оценщики рассказывать (я извиняюсь, конечно, может, оценщики здесь присутствуют): "А вот дороже, потому что электричка подходит к этому участку", – и эти участки оценили дороже. Да мне, может быть, не нужно ездить на электричке, а я хочу жить в тиши, рядом с лесом, чтобы там, может быть, было дороже. И любые деньги отдам, чтобы жить возле этого леса. И железная дорога не нужна, она шумит, мне спать не дает. Поэтому все вот эти нюансы, которые учитывают частные оценщики, когда реализуются участки, – это

одно, налогообложение – другое. То есть практически мы должны от чисто рыночной... кстати, я хочу сказать, что ссылаться на рыночную стоимость вообще в целях налогообложения некорректно. Почему? Потому что у нас рыночная стоимость порой спекулятивная, а со спекулятивной цены нельзя брать налоги. Согласен, но свое мнение есть.

аб

Сегодня это так, завтра так. В том же Подмосковье еще пять лет назад стоимость земли была одна, а сегодня она упала, и, что, мы будем налоговые ставки менять? Тем более что переоценка проводится не реже, чем в раз в три года и не чаще, чем раз в пять лет. Поэтому надо иметь в виду, что тогда кадастровая стоимость для налогообложения должна быть такая, чтобы она проработала пять лет, нормально работала и не вызывала у людей возмущения, но и не было недоборов соответствующих налогов. В этой части, я думаю, надо какие-то меры нам принять.

Что касается оценки имущества, то здесь тоже есть масса примеров. У меня есть примеры по Москве по налогу на имущество физлиц. Что нам с этим делать? Мы проводили по нескольким регионам анализ, как повлияет кадастровая оценка квартир, жилых домов и так далее. Хочу вам сказать, что ситуация по стране пестрая. Есть регионы, у которых поступление налогов даже уменьшится, а есть такие, у которых будет больше, – в Москве, например. Но есть и такие вещи, которые вызывают определенные вопросы.

Например, квартира площадью 81,8 кв. метра, один собственник, Пресненский район города Москвы. Инвентаризационная стоимость – 1 199 тысяч, ставка – 0,75. В 2014 году за нее заплатили 8 997 рублей. Много. Кадастровая стоимость. Начали платить с 2015 года, оценили в 15 861 тысячу, ставка – 0,2. В 2015 году – 13 542, в

2016 году – 18 087, за 2017 год с учетом новых положений о том, что нельзя больше чем на 10 процентов поднимать налог, – 19 895 рублей. Как это, много или мало для такой квартиры? Тут сложно сказать, но вообще это где-то уже на пределе, я думаю.

Еще пример. Москва, Басманный район, 43,6 кв. метра. В 2014 году два собственника заплатили 904 рубля по инвентаризационной стоимости. По кадастровой в 2015 году – 2 574, в 2016 – 4 244, в 2017 – 5 915 рублей. Квартира 43,6 кв. метра, 5 тысяч – тоже сумма немаленькая.

И есть одна большая квартира площадью 154,6 кв. метра, Алтуфьевский район города Москвы. По инвентаризационной стоимости заплатили 904 рубля, по кадастровой в 2015 году – 20 тысяч (это даже больше, чем в 20 раз), в 2016 году – 26 тысяч, в 2017 году – 32 тысячи. Здесь, наверное, надо делать выводы.

Что хотелось бы сказать? Та оценка, которая проводилась по жилью, она более-менее, на мой взгляд, корректна, и нет такой пестроты, как было с землей, но ее надо дорабатывать. И то, что ограничили сумму налога 10 процентами роста – это мера правильная, но вообще есть такая народная мудрость, которая гласит, что благими намерениями выстлана дорога в ад, и так получилось и с налогом на имущество физлиц. Когда придумали эту систему, когда в первый год коэффициент – 0,2, во второй – 0,4, и потом – 0,6, 0,8, 1, получилось ступенчатое увеличение в разы налога на имущество из года в год на одну и ту же квартиру с одной и той же кадастровой стоимостью.

Мое предложение – в будущем (вообще у нас не все субъекты перешли на уплату налога на имущество физлиц) от кадастровой стоимости вообще уйти. При нормальной кадастровой оценке

должна нормальная единица применяться, должен быть соизмеримый налог с теми возможностями, которые есть у человека.

вб

Я это говорю, заканчивая свою речь, ссылаясь на статью 3 нашего Налогового кодекса, в которой говорится, что все налоги, которые устанавливаются, должны быть экономически обоснованы и подъемны, говоря русским языком, для налогоплательщика. Сверхневозможные налоги, которые устанавливаются для плательщиков, порождают только кризисы в обществе, большие задолженности и серьезные дыры в бюджетной системе Российской Федерации.

Я доклад закончил. Спасибо за внимание.

А.Н. ЕПИШИН

Спасибо, Сергей Иванович.

Мы сейчас слово предоставим Тимченко Вячеславу Степановичу, первому заместителю председателя Комитета по экономической политике.

В.С. ТИМЧЕНКО

Спасибо, Андрей Николаевич, спасибо, Сергей Николаевич, за предоставленную возможность.

Я, коллеги, немножко опережаю. Возможно, надо было, чтобы Сергей сначала рассказал о видении Росреестра в этой ситуации. Но с учетом того, что у нас через полчаса диалог с министром транспорта Дитрихом, мы с Сергеем Николаевичем скоро должны будем вас покинуть, я хотел высказать точки зрения и позиции, которые звучат как у моих коллег по комитету, так и у тех граждан, с которыми мы периодически встречаемся в регионах.

Кстати, я хотел бы попросить... *(Неразборчиво.)* Здесь присутствуют ребята, участники из регионов, в частности из Крыма

присутствуют. Дайте возможность нашим крымчанам выступить. Недавно буквально на эту тему, где-то, наверное, месяц назад, очень активно вели диалог и дискуссию в Симферополе. Поэтому будет возможность — очень интересно послушать позицию регионов.

Коллеги, я не буду говорить штампами и постылыми постулатами. Безусловно, здесь уже упоминалось о том, что президент поручил сделать налог на имущество наших граждан соизмеримым с их возможностями, и при этом в любом случае кадастровая стоимость не должна превышать рыночную стоимость. Это главный постулат, исходя из которого можно рассуждать дальше, какова эта система, действующая сегодня система, и какие перспективы ее развития.

Давайте здесь прежде всего вернемся чуть-чуть назад, лет, наверное, на пять — семь назад (почему возникла эта ситуация?), когда поступления прежде всего в местные бюджеты от земельного налога были очень маленькие. И тогда местные и региональные власти начали искать возможности как-то увеличить. Соответственно, возникла идея отказаться от оценки и установления налогообложения по инвентаризационной стоимости. Здесь целиком и полностью согласен с Сергеем Ивановичем: есть различные подходы, но они должны быть взвешенными и объективными.

Если еще пять — семь лет назад поступления были маленькие, налоги были маленькие, то сегодня за счет того, что ведется установка на определение кадастровой стоимости, которая зачастую (об этом Сергей Николаевич говорил уже) в разы превышает рыночную стоимость... Не просто на какой-то процент, а в разы. Почему?

Потому что администрирование и собираемость налогов — ну, вы все знаете... Коллеги, которые представляют комитет по бюджету

и налогам, знают, что это очень тяжелая составляющая. Сами налоговики говорят, что "мы сегодня уже не в состоянии администрировать налоги, которые находятся на земле". Если раньше как-то говорили, что "нет, только мы, только централизованная система сбора", то сейчас они сами уже признают (у нас недавно были встречи с налоговиками), что да, наверное, видимо, какую-то часть администрирования налогов надо будет передавать на места — в регионы и на уровень муниципальных образований. Это потребует изменения целой системы подходов, но вместе с тем другой альтернативы пока никто не может предложить.

Какая же сегодня с принятием в 2016 году нового закона реальная ситуация? Правительству было поручено создать ряд нормативных актов, в том числе изменений в законодательство, предусматривающих совершенствование порядка определения кадастровой стоимости. Думаю, что в этой связи необходимо отметить ряд нюансов.

Актуальной, наверное, сегодня является кадастровая оценка недвижимости и налога на имущество юридических лиц, а не только граждан. Эта сфера сейчас совсем выпала из-под серьезного, пристального внимания со стороны органов власти. При этом кадастровая стоимость должна рассматривать во взаимосвязи с налогом на имущество юридических лиц.

Второе — то, что я уже говорил и говорили мои коллеги, что выражение "в любом случае должна не превышать реальную рыночную стоимость" означает, что кадастровая стоимость действительно, реально должна не превышать рыночную стоимость. Сегодня, я думаю, ни у кого не вызывает сомнений, что законодательство (не только нормативная база, но и законодательство) в этой сфере требует дальнейшего

совершенствования. В любом случае, по оценке экспертов, базовая кадастровая стоимость должна составлять 70–80 процентов от рыночной. Тогда в конечном итоге как раз при учете отдельных нюансов и тонкостей кадастровая стоимость может приблизиться к рыночной стоимости.

еб

Было поручено Министерству экономического развития (министерство с этим поручением справилось) выпустить методические указания о государственной кадастровой оценке, которые должны определять правила установления кадастровой стоимости объектов. Да, выпустило такие методические указания. Но если их проанализировать, то они обладают очень большим набором просчетов, пробелов и недостатков. И вообще, если посмотреть все эти рекомендации и содержание, создается впечатление, что неумышленно, но, возможно, косвенно была создана атмосфера (извините за столь жесткое высказывание) для коррупционной составляющей. Потому что при определении кадастровой стоимости теми же методическими рекомендациями предлагается учитывать и иные факторы, которые влияют на определение кадастровой стоимости, такие как информация об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта недвижимости. И количество таких факторов ничем, никак не ограничено и может доходить до сотни. Представляете, в этих условиях если создать на базе методических рекомендаций Министерства экономического развития свои конкретные нормативные документы, на уровне субъектов Российской Федерации, то здесь можно будет все что угодно придумать, все что угодно сюда вставить.

Сегодня есть опять-таки по тем же методическим рекомендациям, по оценкам экспертов, три подхода к определению кадастровой оценки. Это сравнительный подход, он основан на сравнении цен сделок по аналогичным объектам недвижимости. Сравнительному подходу отдается предпочтение перед другими подходами к оценке при развитии рынка объектов недвижимости. Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства или размещения объектов недвижимости. И доходный подход, основанный на определении ожидаемых доходов от использования объектов недвижимости.

Ну, вот опять-таки пока нет никаких рекомендаций и подходов, какими же методами, какой же методологией надо руководствоваться при формировании системы кадастровой оценки.

Можно сделать вывод, что совершенствование законодательства является абсолютно острым, необходимым на сегодняшнем этапе. И методические материалы, и инструментарий в виде нормативных документов, издаваемых и Министерством экономического развития, и другими федеральными органами исполнительной власти, не решают эту проблему. И мы находимся сегодня на уровне большой опасности, справедливого возмущения граждан нашей страны, которые, не понимая и не видя реальных оснований для уплаты высоких налогов (вот Сергей Иванович приводил примеры – рост стоимости налогообложения на протяжении двух-трех лет)... это вызовет, безусловно, реальное не просто негодование, но может вызвать и социальный взрыв.

Кстати, сегодня на рассмотрении Государственной Думы находится законопроект, который 8 ноября был принят в первом чтении, связанный с тем, чтобы устанавливать методику и отдельные требования к предоставлению информации о стоимости объектов не

только законами Российской Федерации, но и законами субъектов Российской Федерации.

И я обращаюсь к участникам сегодняшнего нашего "круглого стола" и вообще к экспертам, специалистам... Есть возможность до 8 декабря вносить поправки в этот законопроект, принятый в первом чтении. И те рекомендации или предложения законодательного характера, которые прозвучат сегодня на "круглом столе", можно будет оформить в виде законодательной инициативы или поправок к закону и внести в соответствующий закон. Спасибо за внимание.

А.Н. ЕПИШИН

Спасибо, Вячеслав Степанович.

Коллеги, теперь мы заслушаем основной доклад – Надежды Сергеевны. Просьба – ближе к теме, но именно о проблемах кадастровой оценки.

Н.С. САМОЙЛОВА

Я прошу прощения за свое опоздание, за то, что приходится выступать уже после коллег из Счетной палаты и Совета Федерации.

Наверное, у меня странная такая позиция, поскольку Росреестр – это не орган нормативно-правового регулирования, это не тот орган, который осуществляет кадастровую оценку, но это тот орган, который работает с гражданами, который каждый день взаимодействует с гражданами, который рассматривает большинство жалоб.

Если говорить о проблемах кадастровой оценки, то, наверное, их нужно делить на несколько позиций, скажем так. Можно рассматривать проблемы кадастровой оценки, связанные с методологией, с подходами. Можно долго спорить о том, должна ли быть кадастровая оценка и кадастровая стоимость объекта

недвижимости равна рыночной стоимости, как они должны соотноситься друг с другом. Это один блок вопросов.

Другой блок вопрос связан с тем, должна ли быть кадастровая стоимость высокой, низкой, как это должно быть связано с налогами. Наверное, ни для кого не секрет, что государству важно получить налоги по максимуму, гражданам хотелось бы заплатить их по минимуму.

ог

Это вечный баланс интересов. И, наверное, все проблемы, которые обсуждаются в этом году (в частности, октябрь-ноябрь очень богаты на обсуждение вопросов, связанных с кадастровой оценкой) связаны именно с этим. В большинстве случаев граждане считают, что оценка высокая, а субъекты считают, что нет, она не настолько высока, это соразмерная плата.

Не так давно мы обсуждали этот вопрос на рабочей группе в Государственной Думе, и прозвучала очень грустная, на мой взгляд, тенденция, прослеживалась. В этом году 34 субъекта проводили кадастровую оценку по новым правилам в соответствии с новым законом о кадастровой оценке. Эту оценку проводили государственные бюджетные учреждения, которые созданы в субъектах. Еще не видели результатов этой оценки, но представители предпринимательского сообщества говорят о том, что они все равно будут обращаться за обжалованием результатов этой оценки, они все равно считают, что эта стоимость высокая.

Хотя новый закон позволяет действительно и те правила, которые сейчас действуют и по которым проводилась оценка в регионах, позволяют говорить о том, что всплески, связанные с... Действительно, в ряде случаев возникали перекосы в оценке, когда объект оценивался так, что невозможно в принципе заплатить налог

по той ставке, которая установлена для определенного вида использования, это просто экономически не обосновано, ни по рынку не стоит, и, возможно, кадастровая стоимость не такова.

Сложно сравнивать разные регионы, в разный период времени проводилась оценка. Когда было установлено правило о том, что стоимость может снижаться в комиссиях, не было же предела, до какой степени она снижается. Комиссии, созданные при Росреестре, рассматривая заявления... В свое время было установлено правило, что если стоимость снижается до 30 процентов от установленной на основании отчета о рыночной стоимости, то это рассматривается непосредственно комиссией и принимается решение комиссии. Если стоимость снижается более чем на 30 процентов, то в этих случаях требовалось экспертное заключение СРО, в котором состоит оценщик.

Насколько я понимаю, поскольку дело это все недешевое... Во-первых, рыночный отчет заказать – это деньги, во-вторых, получить экспертизу на этот рыночный отчет, если снижение идет более чем на 30 процентов. Это все затраты правообладателя конкретного объекта недвижимости. И, к сожалению, на мой взгляд, когда начинаешь анализировать эти вещи, не всегда стоимость этих затрат сопоставима с той суммой налога, которая уплачивается. Это один момент.

Требование об обязательной экспертизе таких отчетов было исключено из законодательства. Но вот для нас как службы, при которой создана комиссия об обжаловании, это определенная проблема. Потому что комиссия об обжаловании создана при Росреестре, и, собственно говоря, все претензии, возникающие при процедурах обжалования, приходят в Росреестр. С одной стороны, общаясь и с гражданами, и с судебным сообществом, они говорят,

что досудебные процедуры обжалования нужно сохранять. С другой стороны, и рыночные оценщики, которые готовят отчет о рыночной стоимости объекта, и граждане, и правообладатели говорят, что это история исключительно коррупционная: "Вы своей волей принимаете решение, тем самым снижаете налогооблагаемую базу в регионе".

У нас, к сожалению, были неприятные ситуации с рядом регионов, когда в комиссии принималось решение о снижении стоимости ряда объектов, и губернаторы говорили: "Позвольте, вы мне всю экономику ломаете". Когда начинаешь разбираться детально, понимаешь, что снижалась стоимость в отношении земельных участков, которые предоставлены федеральным бюджетным учреждениям, на которых расположены социальные объекты, такие как больницы, колледжи, высшие учебные заведения.

И в этом случае возникает вопрос, как все-таки должно быть, какая стоимость будет справедливой. Поэтому вопросов очень много. Я, когда готовилась к сегодняшнему выступлению, смотрела те предложения, которые готовили коллеги из Ленинградской области и Санкт-Петербурга. Безусловно, все это обсуждалось неоднократно. Замечание коллег относительно того, что не все объекты учтены в реестре недвижимости, — да, оно справедливо, да, не все объекты учтены в реестре недвижимости. Но давайте не будем забывать о том, что у нас заявительный принцип, и никто не может заставить правообладателя объекта прийти и зарегистрировать право на этот объект. Да, есть в Налоговом кодексе механизм, который говорит о том, что в случае если вы не регистрируете право в отношении объекта, который был построен в течение определенного времени...

сз

С.Н. РЯБУХИН

Извините, чтобы не забыть... Вот мы говорили два года назад о противоречии – заявительность и обязательность, заявительность регистрации и обязательность платежей. Но это же очевидное противоречие. Мы и три года назад, и два года назад говорили: устраните это противоречие. Ну, ни в одной стране такого бардака нет, извиняюсь. Построил и заявляешь ты, хочешь или не хочешь заявлять, через год, через два или через 10 лет. Но тут на самом деле справедливые возмущения губернаторов, органов государственной власти и муниципальных образований. Вот эти ловушки, вот эти темные пятна в законодательстве надо устранять. Я извиняюсь за то, что перебиваю. И вам прикрываться этим нельзя. Мы-то как раз три года назад первый раз забили тревогу и указывали на факторы риска, с которым при правоприменении этого законодательства вы встретитесь. Мы как раз в первую очередь на это противоречие обращали внимание. Поднимите наши рекомендации и вы увидите.

С МЕСТА

(Микрофон отключен.) Минюст против.

С.Н. РЯБУХИН

Я понимаю, что... Но у нас есть президент, который дал поручение правительству.

С МЕСТА

(Микрофон отключен. Не слышно.)

С.Н. РЯБУХИН

Мы поэтому и собрались. Если кто-то (Минюст или какой-то другой орган) решил не исполнять установку президента от 1 марта текущего года... Вот мы и хотим выявить, кто является саботажником, кто является центром саботажа вот в этом деле, как вы говорите, центр напряженности создает. Кто создает центр напряженности? Давайте мы это все выявим. Ну, так же нельзя. И

они тоже не являются субъектом законодательной инициативы. Мы как раз и хотим это сделать. Мы один набор предложений внесли, потом, спустя год, еще один набор. Проходит три года – до конца не решен вопрос.

Поэтому вместе... И Счетную палату, и вас мы очень просим: если вы видите, что вот это противоречие является тормозом, давайте нам сформулируйте. Мы подготовим запрос или просто обращение (письмо) в адрес президента о том, что нужна инициатива, его инициатива. Мы попросим президента, чтобы он выступил в качестве субъекта законодательной инициативы, раз нашей недостаточно. Я прошу прощения за то, что перебил.

Н.С. САМОЙЛОВА

Собственно говоря, вот об этом я и хотела сказать, о том, что сейчас уже в Налоговом кодексе есть норма, которая говорит о том, что, в случае если не зарегистрировано право на объект капитального строительства, может взиматься повышенный налог.

Можно долго спорить о сроке, то есть там по истечении 10 лет, насколько я помню, после выдачи разрешения на строительство. Но, на мой взгляд, даже те механизмы, которые есть на сегодняшний день и в земельном законодательстве, и в налоговом законодательстве, позволяют тем же самым муниципалитетам, которые являются основными получателями земельного налога, влиять на эту ситуацию. Поскольку органы местного самоуправления выдают разрешение на строительство, они вправе контролировать, закончился срок строительства, не закончился срок строительства.

Я думаю, если внимательно посмотреть на наш Кодекс об административных правонарушениях, в том числе в части использования земель, то можно найти достаточно мер воздействия на собственника. Хотя этот вопрос, насколько я знаю, поднимается

очень давно и не только в Российской Федерации. Это вечная проблема. Есть дом, мы его подключили к электричеству, мы его подключили к газоснабжению, к канализации и так далее, а налоги он не платит, дом нигде не зарегистрирован. То есть де-юре там люди живут, физически там живут, а налог не платят, поскольку собственниками не являются.

В.С. ТИМЧЕНКО

Надежда Сергеевна, ну, давайте... Как раз Сергей Николаевич об этом говорит. Вы же профессионал в этой сфере. Дайте параметры, критерии. Вы знаете, я извиняюсь, что вовлекаю в диалог. Ведь чем мотивируют собственники? Жилье построил, подключил канализацию, газ. К нему приходят, а он говорит: "А у меня к форточке ручка не прикручена. И это недострой". Где критерии того, что закончили? Или кто эти критерии должен определить? Нужно констатировать факты. Мы можем все что угодно.

Н.С. САМОЙЛОВА

Я думаю, в этом случае все-таки не нужно привязываться к тому, считается ли это достроенным объектом, введенным в эксплуатацию либо нет. Есть срок, в течение которого должен быть возведен объект капитального строительства.

В.С. ТИМЧЕНКО

10 лет. Он построил первый год, живет девять лет, не регистрируя, мотивируя, что не хватает ручки или зонтика или еще чего-то. Какие критерии?

Н.С. САМОЙЛОВА

С точки зрения того, по какому критерию можно дом считать поостроенным и вводить в эксплуатацию, я думаю, это все-таки вопрос не к Росреестру, а к Минстрою, поскольку они больше разбираются в строительных нормах и правилах.

В.С. ТИМЧЕНКО

То есть в принципе претензий нет.

Н.С. САМОЙЛОВА

Я, собственно говоря, не пытаюсь снять ответственность с Росреестра как такового. Мы уже привыкли к тому, что если что-то не так со стоимостью и взиманием налогов, то все равно все придут к нам.

Я хотела все-таки сказать о другом. Безусловно, есть направления, по которым необходимо вносить изменения в законодательство.

мс

Те изменения... Тот закон, который уже действует, решает, на мой взгляд, достаточно много проблем. Это и проблемы, связанные с исправлением ошибок — когда не нужно каждому заявителю ходить по однотипным объектам с заявлениями, когда это можно делать в массовом порядке.

Те предложения, которые сейчас подготовлены коллегами из Минэкономразвития по результатам анализа вступившего в силу федерального закона и по результатам рассмотрения тех предложений, которые давались бюджетными учреждениями, также направлены на то, чтобы повысить ответственность за ту оценку, которая проводится, — хотя я прекрасно понимаю критическое отношение коллег и из бюджетных учреждений, потому что мы все с ними общаемся по этому поводу, и их, скажем так, несколько двойственное положение. Потому что когда ваш учредитель — это орган исполнительной власти субъекта, вам очень сложно быть непредвзятым. Это все понятно. Но тот факт, что бюджетные учреждения проводят работу постоянно, они должны накапливать

информацию. Потому что, слушайте, ну, Российская Федерация не единственная страна, которая сталкивается с этими проблемами.

На прошлой неделе была на конференции в Минске. Принимали участие представители из Голландии, из Германии и из Испании, принимали участие представители оценочных организаций, схожих с нами организаций, которые занимаются вопросами, связанными с массовой оценкой. В принципе все проходили одни и те же пути. Не буду говорить даже о голландцах (все говорят о том, что голландская методика оценки – это "роллс-ройс" в этой сфере, хотя всегда есть что улучшить). У всех были вопросы, связанные с оспариванием, процент оспаривания снижался в процессе. И то, что сейчас делается, когда мы приходим к единым датам оценки, потому что, безусловно, сложно говорить, когда в одном регионе у нас стоимость низкая, а в другом высокая, как начинаешь разбираться – выясняется, что в одном регионе оценку проводили пять лет назад, а соседи два года назад. Безусловно, и характеристики объектов другие, и ситуации были разные. Поэтому те предложения, которые, в частности, подготовлены в действующие законы, которые сейчас рассматриваются и готовятся коллегами на внесение в правительство, в том числе направлены и на решение этих проблем.

Но что бы я хотела сказать? Это не снимает ответственность с нашего органа, не пытаюсь переложить ее на кого-то другого. Решение проблем, связанных только с кадастровой оценкой, наверное, всех проблем в этой сфере решить невозможно.

Безусловно, гражданам неважно, какая у них стоимость, у объектов – важно, сколько они платят налогов и за сколько они могут продать этот объект, как это соотносится и будет ли это влиять на стоимость, которую они получают, например, в качестве

арендной платы. Потому что мы с госсобственности мы платим аренду от кадастровой стоимости.

РЕПЛИКА

(Микрофон отключен. Говорят одновременно.)

Н.С. САМОЙЛОВА

А мне просто так удобно...

С.Н. РЯБУХИН

Мы сейчас просто вынуждены уйти, но я думаю, что будут вопросы из зала, Вы обязательно постарайтесь ответить.

И хочу еще один момент... Мы не стали специально готовить рекомендации "круглого стола", специально взяли такой, возможно, вариант – выслушать, может быть, какие-то сейчас предложения, в письменном виде... и через пару недель на заседании комитета, на совместном заседании.

А.Н. ЕПИШИН

Мы разошлем и еще посмотрим...

С.Н. РЯБУХИН

Очень важно, чтобы по итогам этого "круглого стола" появились какие-то фундаментальные вещи – предложения, инициативы, которые мы могли бы в рекомендации...

Я извиняюсь, что перебил Вас. Спасибо.

Н.С. САМОЙЛОВА

Просто я хотела в продолжение своего выступления сказать о том опыте проведения оценки, которая была проведена в этом году. Здесь присутствуют коллеги из Московской области, из Москвы и Ленинградской области. Мы с Ленинградской областью в меньшей степени общались, с Санкт-Петербургом, с Москвой и Московской областью общались больше. И те предложения, которые сейчас подготовлены Минэкономразвития, мы знаем, что они не

поддерживаются, но тем не менее та оценка, которую они уже провели на сегодняшний день, с одной стороны, я считаю это некоторым ответом на те нормы, которые уже есть в действующем законе. Потому что коллеги проводили большую подготовительную работу. Для того чтобы не потерять налогооблагаемую базу, безусловно, надо увеличивать количество объектов, которые существуют, которые подлежат налогообложению. И я знаю, что коллеги такую работу проводили, очень большую. Это важно.

Я смотрю Юрий Юрьевич хитро улыбается в бороду. Он тоже проводил эту работу. Я знаю, что он спорит, но тем не менее. И очень сильно критикует нашу службу, но тем не менее мы не можем собрать всю информацию у себя.

ТМ

Можно сравнивать, не знаю, большие и маленькие страны, но невозможно собрать в реестре недвижимости всю информацию, невозможно отследить все изменения, связанные с изменениями объекта недвижимости. И, к сожалению, в том виде, в котором работает учетно-регистрационная система, пока заявитель не придет со своими изменениями, не знаю, пока не повысится его правосознание, получить все и отдать это в идеальном виде, к сожалению, мы не сможем.

Безусловно, на бюджетные учреждения возложена большая ответственность, никто с этим не спорит. Да, наверное, нет такого количества исполнителей, которые могут это делать правильно и качественно. Но я знаю, что сейчас проводится работа и по разработке обучающих программ. Ничего не бывает сразу, даже тот опыт работы, который проведен в этих 34 регионах, говорит о том, что это делать можно и это можно делать качественно.

И, на мой взгляд, очень много проблем связано с тем, что, к сожалению, мы все, граждане — правообладатели объектов недвижимости, не понимаем, что там происходит, мы не понимаем, как это посчитали и почему. И когда мы будем об этом рассказывать, почему ваш объект недвижимости стоит не 3 рубля, а 5, то человек будет понимать, почему он платит с этого налог. И когда мы общаемся с правообладателями... Слушайте, сейчас очень много людей, которые начинают рассчитывать, нужно ли им оспаривать стоимость, которая установлена в рамках кадастровой оценки, в рамках массовой оценки, или не нужно, потому что они считают те затраты, которые они понесут на это оспаривание, и ту сумму налога, которую они, возможно, переплатят. Это один момент.

Другой момент. Поскольку на кадастровую оценку начинают ориентироваться не только в связи с уплатой налога, очень многие говорят: я не буду снижать стоимость, не нужно меня уговаривать, потому что это тоже повлечет последствия, потом я буду спрашивать, почему я пытаюсь продать дороже. Или когда возникнет вопрос с изъятием, да там делается рыночная оценка. Но тем не менее все равно к вопросу массовой оценки мы подходим, когда мы хотим, чтобы кадастровая оценка соответствовала рыночной, то не надо забывать о том, что все-таки это вещи, которые влияют на те деньги, которые мы платим: за сколько мы можем продать, за сколько мы хотим купить, сколько мы получим в результате изъятия.

И вот я сижу, смотрю на Воловича, который хитро улыбается, он говорит, что наша земля стоит дорого. И действительно она стоит дорого, но у нас всегда возникает такой некий конфликт внутренний. Мы понимаем, что ну не могут стоять воронежские черноземы дешево, это неправильно. Но при всем при этом рынок там может быть не развит и это будет оценено дешево. Но ведь это тоже

неправильно. Поэтому все-таки эти вопросы надо рассматривать комплексно.

А.Н. ЕПИШИН

Надежда Сергеевна, может, Вы пока прерветесь?

Н.С. САМОЙЛОВА

Если есть вопросы, я готова на них ответить.

А.Н. ЕПИШИН

Нет. Вы знаете, я думаю, что лучше заслушать планированные выступления и потом обменяться мнениями, в том числе и вопросы задать.

Н.С. САМОЙЛОВА

Спасибо.

А.Н. ЕПИШИН

Спасибо.

Знаете, не вмешивался, тем более у меня тут мой руководитель находился.

Коллеги, у нас вообще тема проблема кадастровых цен недвижимости. Мы тут все перемешиваем, уже недострой... Кстати, оговорка такая, вот Вы даже когда говорите, подключили к электричеству, к газу. Ну, к газу в Московской области, если у тебя объект еще не сдан, не подключат.

Н.С. САМОЙЛОВА

(Микрофон отключен.)

А.Н. ЕПИШИН

Нет, секундочку. Это как раз вопросы, тем более пример Московской области, там на "Газпром" кивать не надо... *(Оживление в зале.)*

Коллеги, есть в Московской области Мособлгаз, все в одних руках, это даже не газпромовская структура, к примеру. Поэтому

даже по оговоркам видно, что тут, наверное, практика такая сложная, но дело, мне кажется, в субъектах.

Коллеги, у нас даже сейчас идут споры какие-то, мы уже на такой высокой трибуне и у нас реально очень серьезные намерения. Это не просто так собрались, это поручение президента, и "круглый стол" запланирован, чтобы потом мы все-таки жесткие рекомендации какие-то выдали.

Коллеги, наверное, все правильно. Вопрос как оценить в пропорции, чтобы была справедливость. Наверное, сейчас мы не к ставкам налоговым говорим. Просто вот Москву приводили в пример, я слушаю по квартирам, но я же прекрасно понимаю, что 150 метров в Алтуфьево – это, наверное, может быть и 80 метров там в этом... Вопрос в пропорции, правильно? И, наверное, если пропорции в субъекте или в муниципалитете выдержаны правильно в итоговой работе, то дальше вопрос политиков подстроить налоговые ставки, это уже детали целые, кому льготы даты. Ну, почему мы начинаем вопрос рыночный, рыночный, должен быть рыночный по одной простой причине – у нас между субъектами должна быть разница, понимаете.

аб

Между субъектами должна быть... Только рыночные взаимоотношения могут выровнять Иваново с Костромой. Понимаете, нет?

Поэтому, коллеги, может быть, мы все-таки это еще обсудим? Наверное, все-таки должно быть реально приближено к рыночной цене. Понятно, соблюдать пропорции... Надо дать право субъектам, с 17 видов, может быть, уменьшить, пускай каждый, вплоть до муниципалитета, решает. Наша задача – отследить, чтобы субъект не

потерял 7 процентов в доходах, а стал 10, например, имущественный налог.

Завершая свое короткое выступление, хочу предложить вопрос о проблемах оценки. Если кто-то методику подскажет – будет отлично. Есть еще еще вопрос ФОР, это тоже тема... Как отстаивать? Сейчас суды загрузили вместо комиссий, потому что так дешевле отслеживать, а потом субъект платит за судебные издержки.

Коллеги, можете меня поправить потом.

Двигаемся по порядку. Слово предоставляется Андрею Юрьевичу Бойко, заместителю директора государственного бюджетного учреждения Ленинградской области "ЛенКадастр".

А.Ю. БОЙКО

Здравствуйте, коллеги.

Здесь были достаточно интересные выступления и предложения в отношении установления стоимости некоей средней или нижней величины за период наблюдения и баланса (то, что я сейчас услышал) между разными субъектами. Все это уже реализовано в методике Минэкономразвития в рамках оценочного зонирования, которое проводится на стадии подготовки, для того чтобы указать уровень цен, в рамках которых действительно находится или может находиться рыночная стоимость объекта. И один из критериев проверки уровня стоимости – это как раз соответствие кадастровой стоимости вот этому уровню ценового зонирования.

Здесь, наверное, очень большая проблема в том, что приводит к конфликтам, потому что кадастровая оценка пока достаточно сильно однобока: она предлагает только взимать налоги либо арендную плату, если субъектом установлена величина арендной платы от кадастровой стоимости, и не предлагает ничего взамен. И

только единичные случаи (Юрий Юрьевич не даст соврать), были единичные обращения, когда возмущались низкой величиной кадастровой стоимости и хотели увеличить, потому что человек хотел продать, а покупатель ориентировался именно на кадастровую стоимость.

Сейчас (спасибо большое) Центробанк начинает потихонечку контролировать банки по величине залога на уровне кадастровой стоимости, и многие уже начинают думать, а стоит ли им занижать стоимость, и банки уже начинают потихонечку смотреть в эту сторону. Но мне кажется, что рано или поздно у нас это все сдвинется с мертвой точки, и мы будем и страховать, и закладывать имущество именно с ориентированием на кадастровую стоимость, если не по самой кадастровой стоимости, и это, иногда огульное, оспаривание — лишь бы поменьше заплатить разными способами — прекратится.

Здесь еще говорилось о постановке на учет регистрации объекта (Надежда Сергеевна помнит, у нас были достаточно шумные споры). Наша общая беда, что долгое время из разных источников наполнялся Росреестр, и сейчас там скопилось очень большое количество противоречий. Видно, что очень много работают, нам выгрузили базу 2017 года, мы сейчас смотрим, что творится сегодня с базой в рамках подготовки кадастровой оценки, очень много правится, но при этом больше половины объектов не имеют координатной привязки, и Росреестр не в силах привязать ее. Для этого нужно проводить комплексные кадастровые работы массово, не как сейчас 40 тысяч объектов в этом году на 160 миллионов учтенных объектов.

Нужно все-таки как-то обязать собственников регистрировать. У нас такое количество неучтенных объектов, что если только их

учесть, то можно вдвое снизить ставку налога, сохранить кадастровую стоимость на нынешнем уровне и увеличить собираемость налогов. У нас очень большое количество (особенно среди физических лиц) неучтенных объектов, и это беда. Это наша общая беда – у нас нет обязанности собственника, и Росреестр здесь ничего сделать не может. Органы местного самоуправления могут, у них есть функция земельного контроля, но им людей не хватает банально.

Перехожу к проблемам ГБУ. Приводили опыт Голландии (вот Николай Владимирович приглашал специалиста из Голландии, потом присылал слайды, очень интересно было посмотреть), нагрузка на одного специалиста-оценщика – 25–30 тысяч объектов. Так ведь, Николай Владимирович?

аг

Это считается нормальным при опыте работы, при наличии информационных систем, баз данных, всего, всего, всего.

У нас 600 – 700 тысяч объектов на одного специалиста ГБУ нагрузка. Мы чего ожидаем от этой кадастровой оценки? Чуда? Но это даже не смешно.

Уровень зарплат в ГБУ. Ну, хорошо, отдельные субъекты смогли предложить. У нас, я знаю, сейчас Марина Алексеевна участвует в разработке проекта профессионального стандарта (поправьте, если я не прав) кадастровых оценщиков. У нас специальности такой нет "государственный кадастровый оценщик". У нас нет требований. Субъект не можем даже предложить адекватный уровень оплаты. И эта задача сейчас нашего сообщества для того, чтобы появилась такая профессия. Пока есть требования, кто может исполнять эти обязанности. Но мы даже не можем предложить людям зарплату на уровне рынка.

Мы подавали свои сведения, материалы "ЛенКадастра", вице-губернатор направлял Ленобласти за своей подписью. Там все это отражено. Это наша общая проблема. Мы не можем найти специалистов, мы не можем толком подготовиться, потому что постоянные проблемы с органами местного самоуправления. А на них никто повлиять не может. Это выборные должности на местах. Их можно только уговаривать и говорить о том, что их бюджет пополнится. Кто-то идет на встречу, богатые муниципалитеты не очень идут, им это не интересно.

То, что Счетная палата озвучила, действительно, 6 – 7 процентов – это сегодняшний вклад имущественных налогов. У них другие источники дохода, им просто это не интересно. А гражданам не интересно, потому что платят только добропорядочные налогоплательщики.

А.Н. ЕПИШИН

У муниципалитетов больше процентность.

А.Ю. БОЙКО

В муниципалитетах, конечно, больше по субъекту в целом.

А.Н. ЕПИШИН

Пропорции с легкостью. В консолидированном бюджете меньше, а в муниципалитетах – это один из основных налогов.

А.Ю. БОЙКО

Это один из основных налогов, да. Доходит до половины. Но сплошь и рядом их не хватает.

У нас не решена проблема до конца дачной амнистии. Она все время переносится, откладывается и граждане ею не пользуются. Пока петух не клюнет, они сидят и не пользуются.

Лесная амнистия – то же самое.

Нам нужна какая-то кадастровая амнистия. Мы такое количество вскрываем самозахватов, самостроя, незарегистрированного. И тут тоже надо отделять одно от другого. Одно дело – постановка на учет объекта, другое – регистрация прав собственности. Если объект не стоит на учете, то он и не попадет в оценку. И то, что Надежда Сергеевна говорила (я абсолютно согласен), нужно делать. Но это если он стоит на учете, но нет сведений о правообладателе. Тогда, действительно, возможно, потом этот объект через пять лет может перейти в муниципалитет, как бесхозный. Можно заявить свои права. Это уже муниципалитету может быть интересно. А сейчас-то этого нет. Если он не поставлен на учет. Надо какую-то упрощенную процедуру применять.

Методуказания писались в разрезе видов разрешенного...

А.Н. ЕПИШИН

Андрей Юрьевич, мы сейчас про оценку говорим или постановку объектов? Правильно тему обозначайте. Мы повторяем некие вещи. Это все нормально, но у Вас очень широкий может спектр быть вопросов.

А.Ю. БОЙКО

Так получилось, что с точки зрения оценки до сих пор, к очень большому сожалению, оценка осуществлялась, исходя из категории земель. Не видов разрешенного использования, а именно категории земель. Исторически сложилось так, что если посмотреть, открыть публичную кадастровую карту, Росреестр же отражал те сведения, которые заявлялись, поступала. Можно открыть, посмотреть и попросить, там есть функция, цветную заливку. Это будет винегрет из категорий почти на каждой территории. В кадастровом квартале четыре разные категории земель. Плюс, отдельно, категория не установлена, которая не предусмотрена

Земельным кодексом, и Росреестр не может исправить. Ему нужно заявление от правообладателя. Таких объектов в Ленинградской области порядка 90 тысяч. Тех, которые не попадут в кадастровую оценку по сведениям 2018 года. Извините, Андрей Петрович. Соответственно, это для нас проблемы. Это опять же то, что не выгрузится.

Спасибо большое, что сейчас пошло изменение. Сейчас рассматривается переход на терпланирование, уход от категорий. Но пока мы на стадии подготовки ко всему не имеем достаточного количества специалистов, не можем им предложить достойный уровень вознаграждения и имеем не очень или очень некачественную информацию на входе.

А.Н. ЕПИШИН

Спасибо большое, Андрей Юрьевич.

Слово предоставляется Юрию Юрьевичу Лаврякову, заместителю министра имущественных отношений Московской области.

св

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Добрый день! Я что хочу сказать? Как раз после Андрея Юрьевича Бойко я все время выступаю, я его оппонент теперь, хотя это мой ближайший коллега, который позволил нам справиться с гигантской проблемой Московской области – ввести новый порядок исправления ошибок кадастровой оценки, так что низкий ему поклон.

Что я хочу сказать? Мой доклад, в общем-то, прост, как раз по теме нашего сегодняшнего совещания. Мы говорим о проблемах кадастровой оценки и всего на свете. Давайте так, уважаемые коллеги. Призыв какой? Вот у нас принят новый закон о

государственной кадастровой оценке. Мы сделаем только первые шаги с некоторыми субъектами. Вот три субъекта – Москва, Московская область и Санкт-Петербург – проводят кадастровую оценку всей недвижимости. То есть вот как раз мы сейчас входим в тот период, когда по результатам, по практике кадастровой оценки рождаются проблемы. Сегодня проблемы общеизвестны, только ленивый не говорит об этом. То, что ошибки кадастрового учета... например, в Московской области (8 процентов объектов России стоит на учете) там все есть, за исключением оленеводческих пастбищ и вечной мерзлоты, этого только нет, а так все есть.

Смотрите, у нас 46 процентов земельных участков не имеют границ. Та же статистика и по Российской Федерации. Ну что, не делать оценку, что ли, земли? Категории... чего там только нет у нас, все наследие прошлого осталось. Объекты учета... понятно, что у нас 12,3 миллиона выгруженных объектов, 3,9 с земли и 8 миллионов объектов... ощущение, что у нас там миллион объектов, которые с какими-то кривыми характеристикам задублированы, все это понятно. Вот Сергей Иванович Штогрин ушел... в 2014 году в ноябре это было все видно, когда у нас в Московской области и в Рязанской области проводили как раз вот эту массовую проверку, Счетная палата все это вскрыла. Он тогда первый обратил внимание, и вот на наших вот этих ошибках, тогда выявленных в предыдущей оценке, как раз и был отработан механизм исправления стоимости.

Что это такое? Я предлагаю поступить следующим образом. Чего там, как говорится, вводить какие-то новые законодательные инициативы? Почетно и правильно. И, в общем-то, наверное, это нужно делать. Но есть сегодня закон. Мы вначале сделаем первые шаги. Давайте увидим, что получается у субъектов, на нашем примере, на примере коллег, и тогда мы сделаем выводы и, в общем-

то, поправимся, скорректируем себя. То, что сегодня, очевидно... надо методику брать? Брать. Надо законодательство где-то в сфере регулирования оспаривания? Давайте посмотрим, что у нас получается. Вот предлагаю как бы посмотреть... мы вчера... причем Надежде Николаевне, огромное спасибо, Андрею Петровичу, всем коллегам. Минэкономразвития, Росреестр, нашему губернатору – все, кто мог, нам помогал, потому что 12 5 миллионов объектов посчитать... Мы вчера все сделали, в Росреестр уже окончательную исправленную стоимость. Думаем, что утвердим мы результаты 27 ноября, но они с этого года войдут, то есть полностью 12,3 миллиона объектов у нас как раз будут пересчитаны, и вот мы посмотрим, что у нас получилось сейчас.

Предыдущий тур оценки. Смотрите, статистика, в общем-то, среднемировая – 10 процентов налога от недвижимости у нас в бюджете, как и в Канаде, в Америке, то есть практически цифры те же. Но, единственное, там, по-моему, у нас во Франции 20 процентов от недвижимости налога от бюджета, у нас 10 процентов, 43,6 миллиарда это от кадастровой стоимости получается. Это предыдущий тур оценки.

Так вот. То, что нам удалось за четыре года, с 2013 по 2015 году, скорректировать кадастровые стоимости, что нам удалось? Из 11,3 миллиона объектов мы исправили стоимости 227 тысяч за четыре года, причем 170 тысяч объектов были исправлены без оспаривания, это объекты граждан, в основном земельные участки. Это то, что нас в свое время натолкнуло. И здорово, в общем-то, помог продвинуться в этом направлении как раз Сергей Иванович Штогрин, когда они сделали эти замечания, нас поддержали в исправлении этих ошибок, потому что законодательство не позволяло этого делать напрямую. Причем из этих 57 тысяч – суды

комиссий. Причем судебная практика за четыре года... и в Российской Федерации мы росли вместе, судебная практика Российской Федерации. В принципе отработан институт оспаривания, он достаточно эффективен. Можно говорить о том, что суды где-то относятся несправедливо, но это можно сказать о любой тогда составляющей, можно сказать и о текущей ситуации, что и там это возможно.

Следующий слайд, пожалуйста.

Давайте посмотрим, к чему мы подошли на сегодняшний день в фазе уже новой кадастровой оценки. Это разработан механизм исправления ошибок кадастровой оценки без оспаривания в судах и комиссиях, мы достигли этого. Сегодня этот механизм заработал.

ог

Сформирован институт оспаривания в комиссиях и судах с привлечением рыночных оценщиков, судебных экспертов. Есть? Есть это инструмент. Создан институт государственных кадастровых оценщиков в форме ГБУ субъектов Российской Федерации. Инициатива была Московской области, наш губернатор заходил с этой инициативой, она была поддержана (спасибо большое Минэкономразвития), закон состоялся.

Ответственность за государственную оценку, кстати, была возложена Президентом Российской Федерации, был первый посыл: раз вы назначаете налог, взимаете налог, тогда, будьте любезны, обеспечьте справедливое налогообложение и кадастровую оценку и разбирайтесь с населением самостоятельно – и вы, субъекты, несете за это ответственность.

В результате принят федеральный закон. И вывод: на самом деле уже созданы условия по действующему законодательству,

которые позволяют нам достичь справедливой государственной кадастровой оценки.

Но, уважаемые коллеги, обращаю ваше внимание. Почему-то мы решаем, что справедливая кадастровая оценка нацелена на кадастровую стоимость не выше рыночной. Да, наверное, это социальное напряжение есть. Но у нас космическое количество объектов, которые имеют заниженную стоимость, несправедливо заниженную. Это правда, у нас соседние земельные участки бывают — 3 тысячи за сотку и 300 тысяч, пожалуйста, рядом. Но 300 тысяч — справедливая цена, а здесь будет ниже рынка, и люди платят совершенно несправедливый налог, сейчас можно даже это увидеть кое-где.

Следующий слайд, пожалуйста.

Те результаты, которые мы сегодня... Вот у нас, смотрите, характеристики: 12,3 миллиона — все объекты недвижимости в оценке. Обращаю внимание, у нас их, вообще-то, около 13 миллионов. Сюда не попали те объекты, которые не имеют части характеристик. В основном нас это не пугает, это все-таки объекты не налогообложения — это сети, трубопроводы, заборы, канавы и прочие объекты, которые, в общем-то, они не физических лиц и от кадастровой стоимости пока налогом не облагаются.

Из этой всей структуры видно, что, вообще-то, 76 процентов — это население, причем население-налогоплательщики... У нас жители — 7,3 миллиона человек, а налогоплательщиков — физических лиц — почти 5 миллионов, причем из них почти 1,5 миллиона это москвичи (садоводы и дачники).

Следующий слайд, пожалуйста.

Это результаты уже сегодняшней кадастровой оценки. Чего мы достигли в результате? Земли ИЖС, СНТ, ДНТ снижены на 10 процентов. В целом у нас тенденция в этой кадастровой оценке снижения кадастровой стоимости практически для всех объектов граждан. Почему? Все понятно – потому что за четыре года земля у нас немножко все-таки проседала в Подмосковье, причем это удаленные территории. Плюс еще у нас развивается дорожно-транспортная сеть, заводы по переработке отходов – там падают цены на земельные участки совершенно объективно, это понятная ситуация.

Дальше. Производство у нас тоже немножко скорректировано – идет падение, тоже понятно. Торговля – абсолютно обоснованный рост, 25 процентов. Причем за девять месяцев (сейчас мы получили данные налоговой инспекции) у нас реально рост почти 30 процентов налога на прибыль на объекты торговли. Это значит, что все-таки...

С МЕСТА

На недвижимость.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Нет, налог на прибыль объектов торговли говорит о том, что экономика такова, что они работают сегодня успешно. Да, это вот статистика последнего времени.

Поэтому то, что рост идет на объекты торговли 25 процентов, и на 1 миллиард мы увеличиваем... Причем это за счет объектов каких? За счет объектов торговли, которые были вновь введены в эксплуатацию после кадастровой оценки. Там было по удельной подсчитано – она была существенно ниже рынка.

Объекты капитального строительства. Квартиры у нас практически без изменения оказались. Жилые дома, дачи –

небольшой рост за счет элитной недвижимости (далее мы увидим). Там идет в целом понижение на дачи. Могу с уверенностью сказать, что дачники-садоводы Москвы и наши в том числе получают пониженный налог со следующего года (с 2020 года налог за 2019 будет исчислен).

Торговые центры – небольшой рост, на 23 процента.

В результате мы что видим (эта позиция согласована с губернатором)? Падение земельного налога на 1 млрд. рублей компенсируется ростом налоговых доходов от недвижимости на 1,1 миллиарда. У нас, в общем-то, положительный баланс в 300 миллионов в результате оказывается. Это что нам дало? Это нам дала оценка всей недвижимости. Если бы мы кусками ее оценивали, то это был бы дисбаланс полный.

Следующий слайд, пожалуйста.

ИЖС – средний налог, видите, падение на 20–25 процентов. Много это или мало? На 10 соток наши граждане, наши жители платят около 4 тысяч рублей или 1,5 тысячи на удаленных территориях. Совершенно посильный, разумный налог, у нас жалоб нет.

Следующий слайд.

Пожалуйста, вот садоводы, дачники. Практически по всем земельным участкам от МКАД до дальних территорий у нас идет снижение кадастровой стоимости – от 9 процентов до 28. Это 6 соток. Причем обращаю внимание, что это средние земельные участки. Есть у нас, конечно, и дорогие, это все понятно, там совершенно справедливый рост наблюдается.

мс

Следующий слайд, пожалуйста.

Индивидуальные жилые дома – тоже падение стоимости мы наблюдаем, потому что у нас в основном садовые и дачные дома были немного переоценены, в результате мы ее выровняли.

Смотрите... Большой налог на садоводов, дачников или нет? Во-первых, счастье великое, теперь у нас пенсионеры освобождены от налога на 6 соток. То есть социальное напряжение у нас уже снято. Теперь земельный участок у человека – 1,5 тысячи, и 3 тысячи – среднестатистический дом. У него всего набегает 4 тысячи налога в год. Много или мало? У нас в среднем налоговые взносы садоводов, дачников в год составляют 12 тысяч. То есть это треть от взносов. То есть налог совершенно справедливый, понятный для населения, и у нас практически жалобы теперь исключены.

Следующий слайд.

Квартиры. С квартирами понятно. Снижение рынка идет абсолютно обоснованно. Стоимость 50-метровой квартиры, правда, среднестатистически... Называли цифру 20 тысяч – считаю ее справедливой абсолютно. Надо обратить внимание, что у Москвы в отличие от Московской области была очень низкая инвентаризационная стоимость. У нас налог от инвентаризационной стоимости в Подмосковье был выше, чем в Москве, до введения налога от кадастра. Поэтому 20 тысяч в центре Москвы от 80-метровой квартиры совершенно справедливый налог.

Что касается того, что у нас. То же самое, посмотрите. Средний житель, пусть 70-метровая квартира, будет платить налог 2... ну, 3 тысячи (предел) в год. У нас квартплата за такого уровня квартиры – 6 тысяч. То есть половина месячной квартплаты – налог в год. Ну, наверное, он посилен, и возмущаться тут некому. Более того, опять пенсионеры у нас не платят налог, освобождены, то же самое.

Следующий слайд, пожалуйста.

Про торговые центры говорить не будем, все в порядке здесь у нас.

Дальше. Вот, посмотрите, статистика торговых центров. Это не просто мы с Москвой себя сравниваем, просто мы посмотрели, сколько у нас стоят торговые центры в Москве и у нас. Совершенно объективно, разница есть в налогах – 1,7 раза. У нас сейчас ставка одинаковая с Москвой – 1,5 процента. 1,7, посмотрите. Но там 83, средний – 500. На территории Москвы ("красным" – это Москва), они абсолютно друг против друга расположены. У нас 48 300. Но каждый, кто хотя бы маломальское имел отношение к строительству, знает: это, вообще-то говоря, нижняя граница себестоимости строительства. Ну, что там оспаривать? Посмотрите, там цена-то – 48 300 всего-навсего. В Москве абсолютно правильно и объективно. Выше проходимость – выше доходность. По земле у Москвы в три раза больше, к сожалению, плата, чем у нас. Там ставка... кадастровая стоимость земли гораздо выше.

Это то, что я рассказывал про торговые центры, то, что удалось сделать. Ну, помилуй бог, кто здесь может сказать, о том, что у нас завышение идет торговых центров. Вот вам вся статистика. Самые всем видные торговые центры – от "Крокуса" до "Ашана", всех этих магазинов пафосных, которые мы с вами знаем. Вот вам, пожалуйста, статистика.

Понимаете, в чем вопрос? Говорить о том, что она у нас завышена, она несправедливая – вот вам, пожалуйста, все результаты известны.

Следующий слайд.

Возможность уточнить кадастровую стоимость. Закон в этом году, вот этот новый закон, что он нам еще позволил сделать? Он

нам позволил публично обсудить результаты оценки до утверждения. Кстати, огромный-огромный, большой, жирный плюс. Но, кстати, 50 дней – все-таки маловато, оказывается, для обсуждения. Для нас во всяком случае, потому что огромное количество объектов, исправлений много, обращений много, и, конечно, желательно было бы все-таки добавить эти дни. Но вот у нас все эти результаты, все это мы обсуждали. После утверждения результатов у нас политика такая – что даже уже завершилось обсуждение результатов кадастровой оценки, мы все равно собираем жалобы. Для чего? Для того, чтобы была возможность проанализировать замечания, которые нам присылают люди и бизнес, и после утверждения результатов кадастровой оценки со следующего года уже иметь возможность... набор кейсов, которыми мы будем исправлять эти стоимости или через ошибку кадастровой оценки, или через комиссию.

Следующий слайд, пожалуйста.

Что нам удалось сделать для того, чтобы добиться правильного отражения объектов и стоимости? Конечно, можно говорить о несовершенстве Росреестра, ну, ленивый только не говорил и не ругал Росреестр, что у них плохие данные. Мы-то это точно знаем, потому что мы сопоставляем эти данные, мы все это видим. Вопрос в другом – как получить фактическое состояние объекта, которое, кстати, этот закон тоже позволяет учесть? Не то, что там написано в ГКН, а то, что на самом деле существует.

Так вот, у нас разработана система и оперативное взаимодействие со всеми органами самоуправления, у нас их 170 в муниципалитетах, которые в оперативном режиме нам утверждали сначала характеристики стоимостные этих объектов, дальше, теперь они, после того как мы сделали предварительные результаты, они каждый проверил все объекты, которые находились на территории.

Для этого было 50 дней. То есть мало того что граждане проверяли, еще и органы местного самоуправления.

сб

У нас эта практика давняя, мы уже всегда так поступали, и предыдущие оценки... муниципалитеты это знают, система отработана. У нас всего в ГБУ 40 человек, которые участвовали в оценке. Сейчас мы наращиваем, конечно, количество людей. Так вот, эти 40 человек, они чем заняты? Они заняты для того, чтобы загрузить работы в органы местного самоуправления и получить информацию с мест.

Андрей Юрьевич, невозможно, в одном ГБУ 1000, 1,5 тысячи людей, никто вам никогда их не даст. Значит, надо организовывать работу с органами местного самоуправления, чтобы эта информация давалась вам достоверно и проверялась ими же.

Следующий момент. Еще одна вещь забавная. Тоже столкнулись регионы, мы столкнулись воочию. У нас 11 тыс. садоводческих товариществ на территории Московской области. Вдумайтесь! Основные ошибки были в чем? То, о чем Сергей Иванович говорил. Почему была разница двух участков в разы, особенно в Одинцовском районе? Да потому что деревня Ильинское в Одинцовском районе есть и есть где-нибудь в Луховицах. Но за счет того, что адреса не кладрированы, кадастровые номера там с нулями, они, конечно, попадали... а у него еще будет называться "Ласточка СНТ". И там, и там везде одинаково, но в разных местах они находятся. Нет привязки координатной земельного участка, нет понимания, в каком он СНТ находится. Конечно, они посчитаются по-разному.

Что мы в результате сделали? Во-первых, мы за последние два года проект ведем (тоже это отдельная песня, отдельный разговор),

единственный проект, наверное, в России, но уже многие субъекты в него втянулись, это выявление объектов без прав и вовлечение их в налоговый оборот. Так вот мы в РКИС системе все эти СНТ нанесли в координатах, не точками участок, а хотя бы понимание, где находятся эти координаты. Для чего? Для того чтобы там сейчас дороги строить, как раз Москва финансирует частично свои СНТ. У нас 11 тыс. земельных СНТ, причем численность, наверное, от 100 до 1,5 тыс. земельных участков в одном СНТ. Это гиганты. У нас, кстати, задействовано порядка 2,5 миллионов граждан в этих СНТ. То есть понятно, какой там массив данных. И сейчас мы как раз сумели их сгруппировать, но этого мало. Мы с каждым председателем СНТ проводили совещание на протяжении полутора лет. Ставили задачу какую, когда мы приступили к кадастровой оценке? Они отвечали на вопросы, проверяли все свои земельные участки, которые попали и не попали в СНТ. Поэтому на сегодняшний день все СНТ мы посчитали правильно, и лютик, находящийся на территории Одинцовского района, туда и попадет, а не куда-нибудь в другое место. Это, кстати, основная была ошибка в кадастровой оценке, когда соседние участки имели разные...

И второй момент. Мы обязательно учитывали фактическое состояние объектов капитального строительства и земельных участков. У нас случаев в Московской области полно, когда на землях промышленности расположены СНТ. Стоимости в три раза отличались. Два соседних участка, граница проходит, здесь часть СНТ находится на землях промышленности в исторически... а здесь в нормальной. Теперь мы все это учитывали по факту, что это СНТ, здесь СНТ. Стоимость одинаковая вне зависимости от категории земель.

Следующий слайд, пожалуйста.

И мы проводили массовое тотальное информирование населения за период обсуждения предварительных результатов. Причем у нас персонально есть портал госуслуг Московской области, замечательный портал "Добродел", сайт Министерства имущества, Росреестра, само собой, фонд данных и ГБУ. Мы адресно через электронные адреса и почту разослали информацию точно больше 4 миллионам человек, которые имеют отношение к Московской области, и москвичи в том числе кстати.

Портал госуслуг. Наверное, единственные мы в России организовали прием в электронном виде ознакомлений и жалоб населения туда. То есть не надо было никуда ездить, надо было только подать через портал заявление.

Я к чему рассказываю? Это обеспечение качества, то, что нам сегодня позволяет законодательство. И неважно, какие характеристики у этого объекта. Каждое заявление, которое к нам приходило, мы обрабатывали через органы местного самоуправления по фактическому нахождению объекта и его фактическому состоянию и использованию.

Следующий слайд, пожалуйста.

Финалом всей этой затеи у нас является что? Персональные письма глав органов местного самоуправления (это примеры этих писем) на губернатора о том, что все проверено, кадастровая стоимость, налоговая база... Кадастровая стоимость Ступинского района, видите, соответствует диапазону рыночному, определена корректно кадастровая стоимость, и глава муниципального образования подписался под тем, что все правильно сделано. Причем он участвовал в этом процессе, их люди персонально участвовали и отвечали за эту ситуацию. Это второй результат. У нас таких...

Следующий слайд, пожалуйста.

У нас таких органов местного самоуправления в муниципальных районах и городских округах 67, а внутренних органов местного самоуправления до 175, по-моему, у нас. То есть огромная работа, которая проводится на сегодня.

А.Н. ЕПИШИН

Было 640, уменьшили.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Нет, было 300. Сейчас же у нас объединения идут.

А.Н. ЕПИШИН

В 2005 году было 600.

еб

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Ну, было 600, два года тому назад – 300, сейчас мы их немножко возвращаем, как говорится. Это результаты обращений граждан на период... по результатам предварительных обсуждений.

Подано... Смотрите, мы разослали 4 миллиона точно, но я не говорю о том, что везде в средствах массовой информации проходила информация. И в местных газетах, и на местном телевидении... подмосковный канал "360°" крутил круглосуточно, куда обращаться, куда смотреть. Обратилось на сайты вот эти самые 500 тысяч собственников объектов из 4 миллионов, которые мы хотя бы адресно проинформировали. Из них люди ознакомились и подали 10 тысяч заявлений. Ну, 10 тысяч заявлений, обращений на 12,3 миллиона объектов – это вообще ни о чем разговор. Из них – напололам: половина – земельные участки, половина – объекты капитального строительства. Но только из них всего 4,4 тысячи подано заявлений справедливо, где стоимость была завышена. Это составляет всего 43 процента.

Итак, по результатам 50-дневного обсуждения результатов (массового обсуждения) в органах местного самоуправления у нас всего определилось и исправлено 4,4 тысячи ошибок из 12,3 миллиона объектов капитального строительства. Это пока предварительные результаты, которые мы уже, вообще-то говоря, откорректировали и сдали в Росреестр. Вот это мы уже исправили, вчера мы последние правки внесли, и уже документы сданы.

О чем говорят эти предварительные результаты? Понятно, что законодательство, практика, во всяком случае, наша, и Москва то же самое скажет, существенно позволяют избежать вот этих перекосов уже сегодня. Поэтому надо посмотреть, а что же получается на выходе, где те опасные точки, которые надо корректировать законодательно, а может, методически, и уже дальше делать следующий шаг.

Следующий слайд, пожалуйста.

Выводы, в общем-то, очевидны, для Московской области во всяком случае, — что новый закон дает этот инструмент и дает возможность получить качественные и достоверные данные даже при той исходной и неважнецкой информации, которая на сегодняшний день пока существует. Тем более, кстати, этот закон позволяет учитывать кадастровые оценки, не только данные кадастрового учета, но и все данные, которые ГБУ способно собрать. Но, во всяком случае, у нас ГБУ не оторвано от субъекта. Извините, что время занял, но вопрос такой... Я думаю, что это интересная информация, вы ее просто больше нигде не найдете.

Следующий момент. Ну, вот 8 процентов. Можно, конечно, рассуждать по-разному, но мы оцениваем — 8 процентов в Российской Федерации. Наверное, есть успехи, есть недостатки, почему у нас 5 миллионов граждан, которых касается

непосредственно эта кадастровая оценка. И, конечно, прежде всего мы положительный эффект для них достигаем, потому что это как бы болевые точки.

Обсуждение предварительных результатов мы, конечно... для отдельных объектов мы проводили, то же самое, безусловно, и достигли в результате, хоть и с падением с земельных участков налога, все-таки увеличения налоговой базы, хоть и незначительного.

Следующий слайд, пожалуйста.

Критиковать законодательство не буду, это бессмысленно сейчас делать. Но единственное, на что обращаю внимание, — что есть существенные вещи, которых, конечно, хотелось бы избежать.

Следующий слайд, пожалуйста.

Это положения, которые всем известны. Мы, в общем-то, реагировали на этот законопроект. Безусловно, нужные там вещи записаны, но пока практика еще не исследована, не понятно, правильные ли там заложены положения или нет, пока законодательство позволяет... Считаем, что там пока заложена норма избыточности надзора Росреестра за персональной деятельностью директора ГБУ, в общем-то, он и назначается с согласия, и отстраняется от должности с представления Росреестра. Пока не понятно, надо это или нет, неизвестно, зачем это вводить.

Пока оставить действия по оспариванию. Конечно, ситуация с оспариванием понятна. Естественно, мы слушаем бизнес. Нам на самом деле не так критично, будет ли это с комиссией или без комиссии будет в досудебном порядке ГБУ рассматривать отчеты и принимать их, но досудебный порядок, наверное, нужно оставить, потому что нужно куда-то давать возможность обращаться гражданам и бизнесу. Люди там мало спорят, в основном это бизнес. И поскольку складывается, уже сложился институт оспаривания

кадастровой стоимости в судах, сейчас эта ситуация должна работать в плюс, а не в минус.

Ну и необходима, конечно, разработка достоверного определения рыночной стоимости для внеочередной кадастровой оценки.

Вопрос в чем? Наверное, уже Андрей Петрович... сделали они определенные выводы. Было предложение для индикатора рынка вводить информацию о реальных сделках. Не знаю, как у нас, вернее, как в целом по России, но на самом деле пока еще те сделки, которые в кадастровой палате Росреестра фигурируют, все-таки не имеют достоверного характера, и, может быть, уже в дальнейшем к этому перейти. Собственно, резюме такое.

вб

То, что касается... Пользуясь случаем и трибуной, обязательно Сергею Николаевичу мы направим предложения. Смотрите, Московская область разрабатывает проект. Вот эти вещи мы компенсируем двухгодичной работой по выявлению объектов и вовлечению в налоговый оборот, понуждению граждан. Поставлено на учет и вовлечено в налоговый оборот уже большее 400 тысяч объектов капитального строительства с налоговым потенциалом 1,5 миллиона в год.

Сейчас расчеты уже налога показали, что даже ввели шесть соток на земельные участки, ввели ограничение, 10-процентный рост налога, — у нас плюс идет по налогу на недвижимость почти 100 миллионов, хотя должны были на 1 миллиард провалиться, за счет того, что мы новые объекты втянули туда. И земельный налог не упал вообще даже с учетом того, что у нас выпал почти миллиард шестисоточных объектов, на которые пенсионерам были льготы введены. Так что все это работает.

Но мы в прошлом году на второе чтение вносили законопроект (это Московская областная Дума). Причем это все было согласовано и с Минфином Российской Федерации, и поручение президента мы исполняли, которое сами же выпросили для себя. Там заложена норма о том, что взимать двукратный земельный налог на СНТ и ДНТ, на те земельные участки, где выявлены объекты капитального строительства без прав жилого назначения площадью 50 кв. метров. Этот реестр ведет субъект, и мы предложили это к субъектам отвести. Такая норма у нас есть, мы ее вносили. Может быть, вы ее поддержите, и тогда она хотя бы во второе чтение будет рассмотрена, законопроект, потому что он идет в пакете законов. Сейчас уже в этом году, конечно, не успеет, но хотя бы следующий год. Это реальная норма понуждения людей регистрировать свою недвижимость. Хотя бы так. То есть с этим мы работаем.

Поэтому у нас комплексная ведется работа – как справедливой стоимости достичь, снизить налог с учетом падающего рынка, так и наполнить бюджет, вовлекая объекты недвижимости в налоговый оборот. Сегодня у нас в реестре уже 350 тысяч объектов, хотя мы их выявили около миллиона по Московской области. Это, конечно, статистика для Московской области. Для других субъектов, конечно, будет меньше.

Все, спасибо. Я закончил.

А.Н. ЕПИШИН

(Микрофон отключен.) Вы сказали, что у вас процент имущественного налога... Вы берете бюджет субъекта?

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Нет, зачем? Страны.

А.Н. ЕПИШИН

Страны.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Ну, у нас Канада... Подождите. В Канаде...

А.Н. ЕПИШИН

Сравниваете местный бюджет свой со страной Канадой?

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Да при чем здесь это? Процент налоговых доходов в бюджете.

Какая разница, страны или субъекта?

А.Н. ЕПИШИН

Да-да. Просто в Российской Федерации процент-то значительно меньше.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Почему? В бюджете федерации?

А.Н. ЕПИШИН

Да.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Ну, неважно, что меньше.

А.Н. ЕПИШИН

Вы просто сравниваете местный налог, а там...

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

У нас, смотрите... Давайте с Голландией сравним, что ли. Голландия один в один попадает. У нас населения почти столько же — 8 миллионов почти населения, объектов столько же. Налоги... Вы понимаете, смысл в чем? Что процентное соотношение, скажем, ценность работы вовлечения в налоговый оборот... Я понимаю некоторые субъекты, где 1 процент налогов. Вы понимаете, развивать эту систему вовлечения и говорить о выпадающих доходах, которые составляют менее процента, — это не так актуально будет. Для нас это актуально.

А.Н. ЕПИШИН

Вы говорите о сборе налогов по Московской области в общем или в налогах, которые у вас остаются?

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

В общем. В общем по Московской области, в бюджете Московской области.

А.Н. ЕПИШИН

Это от бюджета Московской области берете.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Ну да, консолидированно. У нас 450 миллиардов бюджет, доходная часть. Здесь 46 миллиардов налога.

А.Н. ЕПИШИН

От общего сбора налогов же значительно меньше процент. От общего сбора налогов по Московской области.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Почему? Нет. Да нет, Вы не путайте. Бюджет Московской области, конечно. Это другая тема.

А.Н. ЕПИШИН

Мы что, НДС еще посчитаем Московской области, который собирается?..

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

НДС мы не собираем.

А.Н. ЕПИШИН

Мы говорим: есть консолидированный бюджет Московской области – это бюджет субъекта плюс бюджеты муниципалитетов.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Муниципалитеты, конечно.

А.Н. ЕПИШИН

Без пересечений – дотации, субвенции, субсидии и так далее.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Мы же общий бюджет считаем.

А.Н. ЕПИШИН

В Московской области областной бюджет, наверное, 350...

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

460 миллиардов.

А.Н. ЕПИШИН

Областной?

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Да, весь.

А.Н. ЕПИШИН

Консолидированный – еще больше.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Нет, это консолидированный.

А.Н. ЕПИШИН

Ну, правильно. Я говорю: 350, по-моему, – областной, 100 миллиардов (условно я говорю) – муниципальный.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Все верно, да. Все правильно.

А.Н. ЕПИШИН

Без пересечений там бюджеты выше, потому что...

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Да это я не беру – субсидии...

А.Н. ЕПИШИН

Грубо говоря, они выше на цифру. Это 10 процентов именно в консолидированном бюджете.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Да.

А.Н. ЕПИШИН

Ясно, что бóльшая часть идет в муниципалитеты от этого напрямую.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Да, конечно. Это земельный налог и налог на имущество физических лиц. Где-то 5 миллиардов у нас налога от торговых центров, который мы получаем в бюджет области.

А.Н. ЕПИШИН

Ну, от юриц, от всех остальных.

Коллеги, вы знаете, тут вопрос же ведь, еще раз... Спор о налоговой ставке. Я говорю: политики решат, какая ставка будет. Это вопрос уже другой. Если у нас в Московской области сделано все честно, в пропорции: садовые товарищества — более-менее одинаково... Видите, они там зонирование сделали?

ТМ

Если потом в Тверской, где-нибудь в Канаковском районе, не сильно отличается от Клинского, то это справедливость в стороне значит. Правильно? Соседи, например. Ну и так далее, как Благовещенск принимали с Владивостоком. А общее мнение, эту модель, их практику, можно так вот прямо считать такой сейчас самой передовой в стране у нас. Тем более в Московской области, например, есть агломерации по 500 тысяч города, уже городские округа — Балашиха и так далее.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Но она совпадает, я же говорю, со всеми показателями параметров Голландии целой. Вот недавно выступал... *(неразборчиво)* один в один страна. Причем всевозможные участки, они же разные у нас направления.

А.Н. ЕПИШИН

Ну, давайте мы это так себе учтем как-то, а потом мы уже с федеральными органами посоветуемся как-то учитывать.

Еще один вопрос, только очень важный. У Вас, говорите, 500 тысяч только ознакомились пока, да?

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Зашли на сайт и ознакомились. Но, понимаете, это люди, которые посчитали необходимым.

А.Н. ЕПИШИН

И соответственно подали...

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

10 тысяч всего жалоб.

А.Н. ЕПИШИН

Наверное, из тех, кто ознакомился, правильно?

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Конечно.

А.Н. ЕПИШИН

А когда узнают в 20 раз больше, то жалоб, может, увеличиться в 20 раз, да?

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Ну, понимаете, вопрос простой... Узнают, конечно, пришлют. В целом мы, конечно, понимаем, что будут какие-то выпадки, перекосы. Но если там за четыре года у нас было 200 тысяч, ну 170 тысяч, тоже копейки на самом деле – 2 процента всего от 12 миллионов. Так что это корректируется всегда. Конечно, люди узнают в 2020 году.

Сейчас, кстати, здесь очень важно обратить внимание (и населению в том числе мы это разъясняем), что когда бы вы не нашли свою ошибку, она будет исправлена аж на самую ту дату – на

1 января 2019 года. Раньше этого, кстати, не было. Поэтому это серьезный момент.

А.Н. ЕПИШИН

Коллеги, давайте посоветуемся. У нас еще пять выступающих есть.

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Все. Спасибо.

А.Н. ЕПИШИН

Наверное, коротко все добавят по сути вопроса, а мы потом подумаем, как использовать. Может быть, надо было как основной доклад делать презентацию передового региона. Юрий Юрьевич, спасибо Вам большое.

Коллеги, слово предоставляется Сергею Викторовичу Гибовскому, директору государственного бюджетного учреждения "Кадастровая оценка", Санкт-Петербург. У нас тоже передовые территории самые.

С.В. ГИБОВСКИЙ

Да.

Добрый день, уважаемые коллеги! Я не буду докладывать результаты государственной кадастровой оценки, хотя мы тоже ее в этом году выполнили. Результаты нам нравятся, не знаю, как, вот посмотрим, утвердит правительство их или нет. Сейчас как раз находятся на стадии утверждения наши результаты.

Я хотел бы немножко о другом поговорить. Тема нашего сегодняшнего "круглого стола" обозначена как проблемы государственной кадастровой оценки. По сути, речь, коллеги, идет о концепции государственной кадастровой оценки сегодня и сейчас. Вы знаете что произошло? Здесь я с Юрием Юрьевичем согласен. Два года назад сменилась концепция государственной кадастровой

оценки, был создан институт государственной кадастровой оценки. Раньше она была государственной, но выполняли ее не государственные люди, со всеми негативными вытекающими отсюда последствиями. Специалисты знают, в чем был недостаток. Самое главное, что произошло — исполнителями государственной кадастровой оценки стали ну не чиновники, но государственные служащие. По сути, государственная кадастровая оценка стала оседлым мероприятием — созданы специальные учреждения в каждом субъекте Федерации. Государственная кадастровая оценка стала децентрализованной, то есть в каждом субъекте... Если раньше, помните, была государственная кадастровая оценка и выполнялась федеральным как бы органом власти, имеется в виду была федеральная структура, которая ездила по всей стране и занималась кадастровой оценкой. Но в чем особенность России? Огромные пространства, сумасшедшие. Сколько там? Девять часовых поясов, огромные территории. И сам бог подсказывал сделать государственную кадастровую оценку децентрализованной — в каждом регионе должна быть постоянно действующая структура, которая бы год от года приобретала опыт, набирала знания, совершенствовала методологии, изучала рынок. Вот это было создано. Сейчас, по сути, заложена очень хорошая перспектива совершенствования государственной кадастровой оценки. Но это лишь необходимое условие, но далеко не достаточное условие, для того чтобы кадастровая оценка работала корректно, грамотно и правильно.

сз

Чтобы она так вот работала, необходим еще целый комплекс мероприятий. Ведь что произошло? Смотрите: раньше, до

настоящего момента времени, кадастровой оценкой занимались так называемые независимые оценочные структуры. Они использовали информацию, они использовали непонятно какую методологию, непонятно какую информацию, приемы оценки кадастровой стоимости. Взаимодействия с исполнительными органами государственной власти не было никакого.

Что получилось сейчас? Сменилась концепция. Исполнителями стали государственные кадастровые оценщики, но инфраструктура кадастровой оценки, информационное обеспечение, методологическое обеспечение не изменились. То есть если вы исполнителя погрузили в ту же среду, чего можно ждать от него? Хороших результатов? Я не думаю.

Теперь заметьте, государственная кадастровая оценка в новой системе, в новой концепции только началась, Андрей Петрович. Я согласен с Юрием Юрьевичем, только-только, в 2016 году, появился закон о государственной кадастровой оценке. Появились только первые ростки результатов государственной кадастровой оценки. Давайте подождем чуть-чуть, хотя бы год-два, чтобы поработать в этой системе.

Смотрите, три дня назад у нас была всероссийская конференция по кадастровой оценке в Санкт-Петербурге. 250 человек из 67 регионов приехали. Три дня мы обсуждали проблемы государственной кадастровой оценки. Вот эти пробелы здесь в тезисах даны. То есть это то, с чем мы столкнулись сейчас в процессе государственной кадастровой оценки в России. Эти проблемы – это и проблемы, связанные с организацией ГПУ, проблемы, связанные с недостатком рыночной информации, отсутствие в ряде регионов геоинформационных систем, неравенство рынка, проблема определения фактического использования,

отсутствия единого специализированного программного обеспечения. Короче говоря, девять проблем – серьезнейшие проблемы, которые мешают качеству кадастровой оценки. Да не можем мы сейчас требовать качественной кадастровой оценки.

В Санкт-Петербурге мы занимаемся кадастровой оценкой 20 лет. Хорошо, что одна и та же организация этим занимается. Мы находимся как бы сверху над всем процессом государственной кадастровой оценки и видим все эти проблемы, которые имеют место быть. Но ведь, коллеги, в регионах (во многих регионах) абсолютно нулевое понимание государственной кадастровой оценки. Нулевое! Это не громкие слова.

Даже возьмем такой момент. Кто такой государственный кадастровый оценщик? У нас есть паспорт специальности? У нас есть требования к специализации? У нас нет этого. В лучшем случае государственный кадастровый оценщик – это оценщик рыночной стоимости. Но этого мало. Для того чтобы быть кадастровым оценщиком, здесь нужно знать и математику, и кибернетику, и картографию, и бухгалтерию, и финансы в дополнение к знаниям индивидуального оценщика. У нас есть это? Нет. Где взять этих людей? Негде.

Марина Алексеевна, слава богу, что вы ведете учебу у себя. Еще в других институтах ведут подготовку специалистов. Но на основании каких методик, на основании каких документов, на основании каких учебников? Ну, назовите мне хоть один учебник в России по кадастровой оценке! Что же мы делаем, коллеги?! Что мы делаем? Мы чем занимаемся?!

Канаду упоминали. Я упомяну Международную ассоциацию налоговых оценщиков. Для обеспечения деятельности кадастровой оценки 15 стандартов разработано. 15 стандартов! Стандарты по

массовой оценке, стандарты общения с общественностью, стандарты по оспариванию, стандарты по качеству кадастровой оценки.

МВ

У нас нет вообще ни одного критерия качества кадастровой оценки, я вам как кибернетик, как математик это скажу. Нет этого в методических указаниях. Слава богу, Андрей Юрьевич написал методические указания, но они требуют доработки для того, чтобы прописать как же мы должны оценивать кадастровую стоимость, правильно она сделана или неправильно. Тут Президент сформулировал: кадастровая стоимость не должна быть выше рыночной. Что и весь критерий? Владимир Владимирович нам критерии сформулировал, а сами мы не можем математический критерий сформулировать.

Заметьте, еще какой момент. Нельзя требовать полного совпадения кадастровой стоимости и рыночной стоимости. Вообще, рыночная стоимость и кадастровая стоимость — это интервальная величина. Она находится в каком-то интервале. И есть способы и подходы к определению качества кадастровой оценки. Они все есть в международных стандартах. Что выдумывать... Откройте стандарты Международной ассоциации налоговых оценщиков. Там всё это есть. Достаточно взять, посмотреть и сделать аналогию с нами.

По поводу оспаривания. Было предложение в Росреестре, которое мы сформулировали — с тем чтобы уменьшить оспаривание, давайте возьмем в качестве кадастровой стоимости 70 процентов от математически рассчитанной величины. Да, здесь говорили, что детальная оценка точнее, чем массовая оценка. Это правильно. Так вот, если оспаривается индивидуальная оценка, там 70 процентов не брать, брать 100 процентов. И тогда получается, что пропадает

возможность оспаривания. Здесь несложно понять, просто еще нарисовать отдельно. Всё это легко рассчитывается.

Говорят, что недобор налогов на 30 процентов будет. Коллеги, зачем трогать кадастровую стоимость? Пусть она со временем будет точнее, приближена к рыночной стоимости. Управляйте недвижимостью, управляйте налогом, ставками. Это самый лучший способ управления недвижимостью – налогом. А это прерогатива заксобраний, прерогатива Государственной Думы. Сделайте диапазон налоговых ставок – диапазон, в котором регион может принимать решение.

Теперь смотрите. Мы выполнили кадастровую оценку, пошло оспаривание. И говорят: за счет оспаривания у нас падают бюджеты. Давайте сделаем так. Выполнили кадастровую оценку, оспорили ее, закончили оспаривание. А во теперь пусть рассчитают налоговые ставки с тем, чтобы покрыть необходимые бюджетные ассигнования – сделать сумму налога, требуемую для покрытия бюджета. Это же всё легко делается. А у нас получается, выполнили кадастровую оценку и пошло оспаривание – год, два, три, губернаторы теряют бюджеты. Неправильно это! Можно же по-другому подойти к этому вопросу.

Возвращаясь к этим... Что мне нравится в существующей ситуации? Мне нравится, честно, откровенно говорю, в существующей ситуации, что в Минэк пришла хорошая команда. Это точно абсолютно. Есть надежда, что они нас выведут на нормальный уровень, на нормальную систему государственной кадастровой оценки. Но просьба – не торопитесь. Русский мужик долго запрягает, но быстро едет. Не надо сейчас торопиться. Не буди лихо пока тихо. Давайте немножко поживем в существующих условиях.

Вице-губернатор наш не поддержал нововведение к закону. Сейчас вы в курсе, что готовятся изменения в закон № 237. Это тема отдельной лекции даже, какие там достоинства, какие недостатки. Да, тема очень хорошая – заменить оспаривание на установление кадастровой стоимости, причем перевести стрелки на ГБУ, чтобы ГБУ принимало решение о качестве рыночного отчета, выполненного независимыми оценщиками. Но ведь ГБУ не является экспертом в индивидуальной оценке. У нас даже нет паспорта специальностей, не прописано, что ГБУ является экспертом в области индивидуальной оценки.

ог

Здесь подмена функций получается. Я не знаю, я сейчас не буду говорить о недостатках, мы это все прописали в письме вице-губернатора. Это отдельно можно говорить о тех недостатках, которые связаны с этим.

Но самое главное, коллеги, мы не понимаем, что такое кадастровая стоимость. Вот смотрите, сколько я говорил – и я вдруг парадоксальное такое делаю заключение. У нас нигде не прописано, что такое кадастровая стоимость. Десять лет назад я в своих статьях писал: давайте понимать под кадастровой стоимостью рыночную стоимость, определенную методом массовой оценки. Кадастровая стоимость и рыночная стоимость, на мой взгляд, – это одно и то же. Это интервальная величина, но это одно и то же. Просто они измеряются по-разному.

Заметьте, что теория и методология одни и те же. Еще раз повторяю: разные инструменты измерения этой стоимости. Если рыночную стоимость я измеряю с помощью, я не знаю, штангенциркуля или хорошей линейки, то кадастровую стоимость я измеряю вот такими пядями или вершками. Понятно, что это грубее

результат, но... С теми, кто мне говорит, что кадастровая стоимость – это грубый инструмент измерения рыночной стоимости, я соглашусь. Но в перспективе, если я буду совершенствовать методологию, рыночную информацию, способы измерения, я могу, уверяю вас, добиться более высокой стоимости, чем индивидуальная оценка рыночной стоимости, я буду стремиться к этому. Поэтому я предлагаю не торопиться. Лучшее – враг хорошего.

Андрей Петрович, я прошу Вас лично: не торопитесь, давайте поработаем еще годик-два, посмотрим, во что же выливается та система, в которой мы находимся.

Спасибо.

А.Н. ЕПИШИН

Спасибо, Сергей Викторович.

Коллеги, я тут свежая голова. Два часа мы проводим совещание, "круглый стол". У нас причем он уже в научный семинар превратился отчасти, начали такие уже термины обсуждать.

Мы как будто в разных находились аудиториях. Собственно, давайте я как политик (заксобрание возглавлял два созыва) скажу еще раз. Нам-то как раз и нужно еще раз... Я с формулировкой согласен, интервальная величина или нет. Нужен кадастр так называемый рыночный (я сейчас не углубляюсь). А политики решат... Что тут начинают, через слово тут выступления про ставки, про плату населения. Да, может, вообще мы всех освободим от уплаты, и это будет тоже как бы... У нас и так налоги взимаются...

С МЕСТА

Андрей Николаевич, можно маленькое... *(Микрофон отключен. Неразборчиво.)*

А.Н. ЕПИШИН

Нет-нет, тут все вопрос задают: сколько процентов в бюджет? Какое это отношение имеет... Это вообще вопрос не ваш (я к ГБУ обращаюсь), вот честно. Если губернаторы за счет... Они начинают... Понятно, что, может быть, у них инструмента нет, ставки, у нас субъектам право не дают. Коллеги, это мы решим всё. И тема-то сегодня не эта вообще – не доходы бюджетов от недвижимости.

А вот то, что Вы говорите, что... На самом деле чем мы можем помочь, методологически... Вопрос к нам. Если у каких-то субъектов вообще нет понимания, надо в Администрацию президента Кириенко писать уже, честно говоря. Не дело же правительства – властью заниматься в регионах. Это тоже наш вопрос. Поэтому...

У нас еще два выступления, коллеги, я так понимаю, даже три. В продолжение, может быть, если у нас есть... Вот Виктор Валентинович Сашичев от Минфина заявлен.

С МЕСТА

(Микрофон отключен. Не слышно.)

А.Н. ЕПИШИН

Он на совещании, понятно. Значит, Минфин... Минфину, по моему, в данном случае только послушать, тем более налоги нефедеральные, да? Расходы есть федеральные, да.

Михаил Александрович Козодаев, эксперт Комитета РСПП по энергетической политике и энергоэффективности.

Если у Вас какие-то предложения есть в целом...

М.А. КОЗОДАЕВ

Здравствуйте, уважаемые коллеги! Я буду очень краток. Вопросы, которые подниму сегодня, я поднимал многократно, и многие из вас и в апреле в Симферополе слышали мои выступления...

Один короткий методологический вопрос, связанный с государственной кадастровой оценкой.

аб

Я очень рад, что сегодня господин Берестянский здесь присутствует, потому что я буду адресовать в первую очередь ему, в апреле его не было в Симферополе.

Уважаемые коллеги, есть короткий методологический вопрос – это включение или невключение НДС в стоимость объектов капитального строительства при государственной кадастровой оценке. Мы поднимали еще с 2013 года этот вопрос, что НДС не должен включаться в стоимость ОКС. Ранее, когда государственная кадастровая оценка регулировалась ФСО № 4 и не было никаких отдельных документов, которые регламентировали именно оценку государственной кадастровой стоимости ОКС, в ФСО № 4 не говорилось, включается или не включается НДС. И на заседаниях РССП мы обсуждали, что нужно включить пункт, в котором говорится: НДС не включается, но этого сделано не было.

В результате (презентация есть, но она не загружена) из 34 субъектов Федерации, которые в мою выборку попали, ровно половина из них НДС включала, ровно половина не включала. Я думаю, что по всей стране ситуация более-менее приблизительно такая же. Но это парадоксальная ситуация, когда ни одним нормативным актом в стране не регламентируется, нужно или не нужно включать и, соответственно, чиновник решает это волюнтаристски за счет своего личного решения.

Следующий слайд, пожалуйста.

Соответственно, в августе Верховный Суд кассационным определением по конкретному делу вынес абсолютно корректное решение, которое мы, безусловно, поддерживаем, о том, что

установление кадастровой стоимости объектов недвижимости в целях исчисления налога на имущество организаций с учетом НДС не является правомерным и на законе не основано. Мы полностью поддерживаем данную позицию.

Следующий слайд, пожалуйста.

Были разработаны методические указания. В проекте методических указаний присутствующий здесь разработчик Андрей Юрьевич Бойко включил пункт 2.8, который говорит, что налог на добавленную стоимость при проведении кадастровой оценки не учитывается, кадастровая стоимость определяется без учета налога на добавленную стоимость. Абсолютно безупречная и правильная позиция. Но, к сожалению, предыдущей командой Минэкономразвития этот пункт был исключен, в утвержденных методических указаниях этого пункта нет.

Давайте на следующий слайд посмотрим и увидим, что происходит сегодня. Государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства различных видов должна была быть проведена в 12 субъектах, проведена фактически в 11, один субъект не опубликовал результаты оценки ОКС. Из 11 субъектов девять субъектов НДС не включили, среди них Санкт-Петербург, Московская область и другие, один исключительный субъект – Москва, которая НДС как включала, так и включает.

С МЕСТА

(Микрофон отключен.)

М.А. КОЗОДАЕВ

Вы в расчете включили НДС, его накрутили сверху.

С МЕСТА (тот же)

(Микрофон отключен.) Не совсем корректно. Мы, в свою очередь, прописали, что мы, согласно позиции Минэкономразвития,

не анонсируем вопрос включения или невключения НДС в стоимость объектов ...*(неразборчиво)*. Это разные вещи.

М.А. КОЗОДАЕВ

Будьте добры, следующий слайд, пожалуйста.

Это цитата как раз из отчета, что не корректируются на затраты, в том числе на НДС. Но в рамках затратного подхода, где умножение на 1,18, происходило. То есть фактически, де-факто, в рамках затратного подхода НДС включен, в рамках сравнительного, где аналоги были приведены цифры с НДС, они не анализировались, соответственно, де-факто этот НДС также включен.

У меня возникла почему-то ассоциация с приказом Народного комиссара Иосифа Виссарионовича Сталина: "Ни шагу назад", – потому что, несмотря на позицию Верховного Суда, что НДС не должен включаться, Москва его оставляет.

Единственный субъект Федерации, который в рамках сравнительного подхода НДС не анализировал, – это Пермский край.

ТМ

То есть, получалось, что если аналог попадает с НДС, то результат с НДС, если без – без, но в затратном подходе умножение на 1,18, включение НДС не происходило.

Уважаемые коллеги! Андрей Петрович, лично к Вам. Ситуация следующая, мы живем в одной стране, хотя и есть различные субъекты Федерации. Мы должны жить в одном правовом поле, не должно быть вопросов, не регламентированных законом или подзаконными актами. Будьте добры, наше предложение – включить тот пункт, который авторами (разработчиками) был включен о том, что НДС в кадастровую стоимость не включается при доработке

методических указаний, утверждаемых Министерством экономического развития.

Спасибо.

А.Н. ЕПИШИН

Мне кажется, все согласны. Да?

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

(Микрофон отключен.) ...Вы понимаете, конечно, вопрос дискуссионный, уважаемые коллеги. Но давайте так здраво рассуждать. Конечная цена продукта. Мы же идем в магазин и покупаем товар, у нас же его никто не вычисляет. Завтра я куплю у вас на предприятии цех, и что, у меня кто-то НДС этот вычтет? Нет. Я физлицо, буду платить на 20 процентов больше. А справедливость налогообложения тогда в чем?

А.Н. ЕПИШИН

Юрий Юрьевич, можно вопрос. Мы же говорим об оценке про НДС, да?

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Нет. Мы говорим о кадастровой стоимости. Тогда это режим налогообложения юридического лица.

А.Н. ЕПИШИН

Коллеги, слушайте, наверное, я все-таки свежая голова в этом вопросе, сейчас скажу. По мне, извините, никакой разницы... Я понимаю, о чем речь, поэтому предлагаю, просто в моем понимании, надо все эти какие-то условности (НДС учитывать, не учитывать) убрать.

Если мы говорим, я согласен, у нас кадастровая интервальная к рыночной или рыночная интервальная к кадастровой, забыть про эти НДС. Можно НДСФЛ посчитать, я не знаю, косвенно еще какие-то вещи. Коллеги, в моем понимании, если это какие-то

псевдокоэффициенты, обязывающие как-то это учитывать, это надо просто убрать из всех методик то, что никакого отношения не имеет...

Вот выступал Тимченко, назвал пять способов оценки. Слушайте, я когда-то после физтеха работал в банке, 25 лет назад, я уже тогда знал, что есть пять способов оценки. Нам еще в те времена, когда вообще еще никаких не было..., все это рассказывали. Надо, наверное, совместить.

Я не хочу на площадке Совета Федерации, честно говоря, методики обсуждать. Но если в них есть какие-то параметры, которые точно, в моем понимании, не имеют отношения к рыночной оценке, надо убирать.

Чего Москву обсуждать, когда у них просто бизнес-центр — сразу в три раза больше реально рынка. Все по судам ходят. Какой там коэффициент 1,18? Все за 50—70 борются, например, по Москве. Ну, это политика. Знаете, вопрос же ведь тоже творческий либо взывать, уменьшать прибыль кого-то, либо другим способом — снизят, налог увеличат. То есть мы опять возвращаемся... Я по Москве даже не знаю точно. К примеру, мы здесь все находимся рядом, честно, у всех завышено в три раза или только в ЦАО, например, я этого не понимаю, честно говоря, в пропорции даже. У меня таких данных нет. Если пропорция неправильная — это, значит, Москве боятся федеральные органы как-то указания давать.

Поэтому НДС пишем убрать, как просто ненужный параметр в принципе. Или что? Или какой-то спор есть?

С.В. ГИБОВСКИЙ

Комментарий можно небольшой?

А.Н. ЕПИШИН

Да, пожалуйста.

С.В. ГИБОВСКИЙ

Коллеги, Козьма Прутков в свое время говорил, что люди не понимают друг друга не потому, что у них плохие понятия, а потому что они говорят о разных вещах. Так вот, когда говорят об НДС в кадастровой стоимости, здесь нужно определиться, что мы понимаем под кадастровой стоимостью. Так вот, рыночная стоимость, в отличие от кадастровой стоимости, по международным стандартам рассчитывается до каких-либо налогов. А вот рыночная цена, которая проявляется на рынке, она уже содержит в себе различного рода разные там налоги. Возьмите пример...

А.Н. ЕПИШИН

Сергей Викторович, у нас по налогам сейчас совещание? По цене и стоимости?

С.В. ГИБОВСКИЙ

Нет. Выступление было по НДС.

А.Н. ЕПИШИН

Простите, помогает НДС правильно оценку проводить? Вот учет коэффициента этого. Не помогает, только всех путает.

С.В. ГИБОВСКИЙ

Не помогает.

А.Н. ЕПИШИН

Значит, надо эти все параметры, если они еще есть в этих оценках... Просто надо убрать все вещи, все какие-то псевдонужные коэффициенты из всех методик.

С.В. ГИБОВСКИЙ

Правильно Вы говорите. Нужно дать определение кадастровой стоимости...

А.Н. ЕПИШИН

В этом смысле мы просим Минэкономразвития поторопиться. А с точки зрения, я понял, общая тенденция сформирована – закон, принятый в 2016 году, пока нормальный, надо в рамках его жить и быстро его не менять. Правильно я понял.

мс

С МЕСТА

Андрей Николаевич, позвольте?

А.Н. ЕПИШИН

Марина Алексеевна еще выступит, а потом...

С МЕСТА (тот же)

А я как раз очень коротко.

А.Н. ЕПИШИН

Давайте.

С МЕСТА (тот же)

Я и хочу сказать, что как раз упоминание всех этих моментов и исключено из методики, ровно по той причине, чтобы не вводить разный уровень результата, что ни НДС, ни НДФЛ, ни какие-то публичные условные, безусловные платежи...

А.Н. ЕПИШИН

О чем речь-то? Я не понимаю. Андрей Юрьевич, поясните тогда. О чем речь-то была сейчас? Мы слушали пять минут...

С МЕСТА (тот же)

Собственно о том, что необходимо вычитать 18 (в будущем 20) процентов.

А.Н. ЕПИШИН

Нет, они говорят: убрать надо, что-то такое. Или вообще надо... Там, к методике, нет слова "НДС"?

С МЕСТА (тот же)

Нет, ни слова.

А.Н. ЕПИШИН

Зачем тогда вспоминать-то?..

С МЕСТА (тот же)

Собственно, о чем Дмитрий Васильевич сказал на примере Москвы? Он сказал, что не рассматривается вопрос, обязан, не обязан платить, – рыночная стоимость кадастровая – это ноль. Это результат.

А.Н. ЕПИШИН

А о чем тогда мы слушали сейчас семь минут?

С МЕСТА (тот же)

В нашем понимании вопрос...

А.Н. ЕПИШИН

В какой методике слово "НДС" упоминается? *(Оживление в зале.)*

М.А. КОЗОДАЕВ

(Микрофон отключен.) Из методики исключили пункт, который Андреем Юрьевичем был разработан и включен в проект... *(Говорят одновременно.)*

А.Н. ЕПИШИН

Всё, значит, нет НДС?

М.А. КОЗОДАЕВ

Так это неправильно, потому что получается, что разные субъекты этот вопрос решают по-разному. У нас 11 субъектов проводили оценку. 10 посчитали одним образом, один субъект – по-другому.

А.Н. ЕПИШИН

Понял.

Михаил Александрович, я знаете, что понял? Что может какой субъект что-нибудь еще придумать. Понимаете? И на все не

напишешь, на все дурусти не напишешь сразу: не учитывать. Некоторые учтут что-то еще, что рыночная цена садового участка весной выше, чем осенью, например. Ну, это же факт, правильно? Или оценка. Ну, просто в это время сделать... Обычно их меньше, или они дешевле.

Марина Алексеевна...

(Микрофон отключен.) Надо ставить вопрос... Вот построили новый дом, новый дом построен огромный — выставлены квартиры на продажу, свободно их продают, на свободном рынке. Юрлицо покупает за 2,5 миллиона плюс НДС, физлицо покупает за 3 миллиона. Какая стоимость кадастровая этой квартиры? 2,5 или 3 миллиона? Вот однокомнатные квартиры не облагаются... *(Говорят одновременно.)*

РЕПЛИКА

Квартиры не облагаются...

А.Н. ЕПИШИН

Есть зачетный залог. При чем здесь это-то? Ну, как? Если стоит 3,5 миллиона...

_____ (тот же)

Для юрлица зачетный залог, для юрлица он обойдется...

М.А. КОЗОДАЕВ

Да, но юрлиц НДС же из него...

А.Н. ЕПИШИН

Да причем здесь НДС? Зачетный залог. Если у него нет задатка, он спишет... *(Говорят одновременно.)*

С МЕСТА (тот же)

Для юрлица в 95 процентах случаев он спишется полностью.

М.А. КОЗОДАЕВ

Юрлица тоже на разных режимах, это бессмысленное обсуждение. *(Оживление в зале.)*

М.А. ФЕДОТОВА

Коллеги, позвольте мне начать свое выступление. Здесь выступали в основном мужчины, кроме Надежды Сергеевны.

Я в первую очередь хочу поблагодарить Андрея Николаевича и Надежду Сергеевну за само проведение этого "круглого стола". Хотя у нас бурно, но я присутствовала при разных общениях нашей публики в области оценки, кадастровой оценки. Я бы сказала, что это было тихое буйство, бывают более бурные выступления. Поэтому нормально. Я немножко переделала свое выступление исходя из того, как выступали и какие вытягивались проблемы и как я вижу. Этим я занимаюсь, как ученый, как практик, не два года, не пять лет, а уже (Сергей Викторович знает, он меня втянул в историю кадастровой оценки) лет 20.

Так вот какие есть предложения?

Первое. Неоднократно... первый раз я услышала об этом в выступлении Надежды Сергеевны. Многие беды наши исходят из того, что у нас нет, можно сказать, совершенной или почти никакой методологической базы. У нас есть руководство по кадастровой оценке. Я знаю, в каких муках, спорах, орах это рождалось и почему вычеркивались многие здравые положения. Ну, это есть, но их нужно дополнять. И мы сейчас начинаем в экспертном совете Минэкономразвития работать над этим, хотя, конечно, это департамент Андрея Петровича, но мы с вами же тоже дружим. Я думаю, что я потом дам предложения. Закончу этим вопросом.

сз

То есть нужны методические руководства. Многие в этом зале (ну, некоторые по крайней мере) помнят, как мы работали с

методикой РАО "ЕЭС России". Мы сделали единую методику, договорились, что здесь считаем так, здесь НДС считаем, здесь не считаем. И у всех была единая методика. Пусть она несовершенна, но она давала сопоставимые результаты. И это сработало. Миноры были в комитете, и никто не пожаловался. Значит, это работает, если есть единая методика. И над этим надо работать.

Идея дисконтирования, идея, что можно управлять ставкой налогов, — все это заслуживает своего внимания. Я сейчас не буду на этом останавливаться. Но явно то, что нужен какой-то централизованный межведомственный методический орган. Я не знаю, то ли это будет в Минэкономразвития, то ли это будет все же какой-то межведомственный орган, но необходима площадка. Пока мы не решим вопрос в части методической работы (и хоть науку мы поставили сегодня в конце "круглого стола"), пока не будет решения научно-методических вопросов, ничего не пойдет дальше. Пока мы не сделали пусть несовершенные, но 13 федеральных стандартов по оценке, система не работала. Сейчас мы их отработали и готовы вносить правки.

Второе. Боль, сильная боль связана с тем, что несколько лет назад всех оценщиков обвиняли в том, что они плохо делают работу, что они такие нехорошие (не буду говорить другие слова), у них плохие отчеты по оценке. Они робко говорили на заседании экспертного совета в присутствии министра о том, что дело не только в них, а в исходной информации, что информация выгружается медленно, информация грязная, об объекте мало информации. Вот я сегодня сидела и радовалась... Мы с Юрием Юрьевичем часто общаемся, поэтому я знаю, как там пополняется вот эта информация. И вот это надо обязательно продолжать делать во всех регионах. Может быть, нужно передовой опыт Санкт-

Петербурга, Московской области, Москвы, Ленинградской области собрать и определить, какую информацию надо собирать.

Я помню, когда мы первый раз (я еще и президент саморегулируемой организации СМАО)... На нас выкатили... за 10 дней надо было сделать экспертизу кучи отчетов. Данных никаких, в лучшем случае была информация о годе создания трубопровода и длине этого трубопровода. Что хочешь, то и делай. Вот как ты поставишь кадастровую стоимость... Кто-то хорошо смотрел в потолок и видел нужную цифру, а кто-то не мог этого сделать. Ну, это я так шучу под конец заседания.

Но серьезная проблема – это рыночная информация. Причем Сергей Викторович боролся за то, чтобы было больше рыночной информации в регионах. Отдали кадастровую оценку в регионы, регионы должны собирать ежегодно, ежеквартально эту уточненную информацию и делать анализ этой информации. Необходимы формирование баз данных, систематизация этих баз, качественный анализ, потому что в противном случае мы не сможем построить нормальную кадастровую оценку. Об этом свидетельствует опыт не только Голландии (сегодня говорили о ней).

МВ

Но я смотрела опыт Франции. Только вернулась с конференции, где было 42 страны, в том числе судебные приставы выступали. Они во Франции ввели должность присяжного эксперта-оценщика. Но все идет по пути полноты информации. И там, где если полная информация и по этой стоимости продается объект, берется налог и он сдается в аренду, тогда информация более или менее нормальная. В противном случае интерес будет разный – налог бы заплатить по более низкой стоимости, а продать и сдать в аренду по более высокой стоимости. Это колоссальная работа. Я не

говоря, что ее нужно делать. Но если делать стратегию развития в этой области, то, возможно, это стоит рассмотреть.

Далее. Еще одна проблема. Еще раз сошлюсь на Грибовского, когда он с энтузиазмом созвал свою структуру и уходил из любимого ГУП "ГУИОН", и я его через какое-то время спросила: "Сергей Викторович, а не жалеете что добились этого? И у Дворковича добивались, и в других местах". – Сергей Викторович мне, как честный человек ответил: "Да, в деньгах я потерял. Ответственность сумасшедшая. Но я получил то, что я считаю важным сделать как честному человеку". Так вот я про то, что денег не так много, а ответственность – материальная, очень большая у тех людей, поэтому мой низкий поклон тем, кто работает в этих органах в разных областях и выполняет эту работу.

Иногда смешные казусы или что-то не так сработало у нас в системе. Говорится о том, что кадастровая оценка должна вестись как регулярная работа. Но регулярная работа должна пониматься по-разному. Некоторые поняли так: в один год мы оцениваем земельные участки, а в другой год мы оценим ОКСы. А потом получается, что результаты не совсем между собой сопоставимы. И вместе экономии мы получаем дополнительные дублирующие затраты.

Необходимо, на мой взгляд, не только формально отслеживание Росреестром сроков и полноты отчетов, но и анализ и проведение самих расчетов. И, наконец, я закончу предложение. Финуниверситет многие годы занимается вопросами оценки рыночной стоимости, оценки кадастровой стоимости. Наш ректор просил передать слова благодарности за то, что нас пригласили. И мы выполняем научные темы под руководством профессора Воловича Николая Владимировича для Аппарата Правительства по

кадастровой стоимости. Пытаемся в Аппарат Правительства какие-то мысли донести. Мы ведем экспертную работу, проводим судебную экспертизу, хотя мы учебный вуз. И очень много... Сколько за этот год было?

С МЕСТА

(Микрофон отключен.)

М.А. ФЕДОТОВА

Больше сотни только у одного эксперта.

С МЕСТА (тот же)

(Микрофон отключен.) У всех.

М.А. ФЕДОТОВА

У всех, да... Но у Бакулина Вы посчитали?

еб

Достаточное количество экспертиз по кадастровой оценке. И у нас готовы выводы по тому, что надо делать дальше.

У нас есть филиалы по всей матушке России, их больше 30, почти столько, сколько регионов, где пошла кадастровая оценка. Мы проводим обучение не только очное, но и дистанционное. Поэтому если есть желание у Минэкономразвития, у Росреестра, я надеюсь, при поддержке Совета Федерации... Мы выполняем научные темы для Государственной Думы. Но пока не было тем для Совета Федерации. Поэтому, если кого-то заинтересовали наши предложения, мы открыты.

28 ноября финансовый университет проводит международный форум (многие здесь уже получили приглашения) "25 лет оценочной деятельности в Российской Федерации: траектория развития". Мы не хороним профессию оценщика, мы говорим о том, что жизнь меняется, профессия должна измениться. В условиях Big Data, блокчейна многое должно поменяться. И оценщики должны это

получить. Но, если мы хотим получить то, как в мире проводится кадастровая оценка, нам нужно двигаться вперед. Осилит дорогу идущий. Я закончу теми словами, которыми начала. Благодарю за внимание.

А.Н. ЕПИШИН

Спасибо.

Ну, вот мы и поручим через правительство или Минфин. Учебник написать надо и заодно еще специальность (в нескольких выступлениях прозвучало) как-то формализовать в принципе.

Коллеги, у нас заявленные выступления завершены. График у нас планировался – 1,5 часа. Мы 2,5 часа работаем. Мне кажется, мы по-новому взглянули. Я так понимаю, у нас в Совете Федерации, как в Госдуме, немножко восприятие другое было. Коллеги ушли... Мы обсудим состояние дел. И даже президент в своем Послании все правильно сказал (он всегда правильно говорит). На самом деле надо уточнять поручение.

У меня вопрос. Надежда Сергеевна, у Вас будут какие-то комментарии в завершение?

Я начну, может быть. Мне стало ясно, что есть уже хорошая практика, особенно в редакции закона 2016 года, собственно говоря... Все работает. Сложно там вникать относительно, может быть, не Счетной палаты, наверное, каждый субъект сам разбирается. Но у нас нет сомнений по разным причинам даже, что (сейчас в терминологию не будем...) кадастровое и рыночное должно все совпадать практически, тем более это важно из-за того, что у нас субъекты разные, некая справедливость в стране должна быть одинаковая. Ставки, налоги – дело, скорее всего, должно быть вообще субъектов, это их налог полностью, это мы отдельно обсудим.

Есть много вопросов. Стенограмма велась. Я внимательно записал. Мы добавим ко всем тезисам. Надо, может быть, вмешаться достаточно директивно, в том числе по каким-то... Если доходная часть бюджета... Даже Московская область, я так понимаю, какие-то сотни миллионов может добавлять, например, на эту деятельность, оно все себя... Либо справедливость восстанавливается, что дорогого стоит, либо, собственно говоря, дополнительные доходы. Что там даже экономить... Мне кажется, не везде понятно, чем может федеральный бюджет напрямую помогать, но это, наверное, надо уже предложения от Минэкономразвития... в наш комитет тоже обращаться.

Нас просил Тимченко представителю Крыма слово дать.

Борис Константинович, да?

Б.К. НАЗАРОВ

Да.

А.Н. ЕПИШИН

Давайте только коротко, в завершение что-то... Как вам там живется с нашими методиками?

Б.К. НАЗАРОВ

Спасибо за предоставленное слово.

Конечно же, я далек от профессиональной оценки какой-то деятельности, но я хочу сказать следующее.

А.Н. ЕПИШИН

Городской совет Республики Крым.

Б.К. НАЗАРОВ

Да, я городской совет представляю, депутат городского совета.
аг

Конечно, когда был у нас Тимченко Вячеслав Степанович, говорит: "Приедь, как раз "круглый стол" такой намечается. И ты

найдешь ответы на многие вопросы". А какие вопросы я ему задавал? Он видел своими глазами, когда у нас в МФЦ очереди, когда только имея возраст 65 и более, имея льготу, можно получить и попасть сдать документы. Если вы имеете долю в собственности, то надо обязательно лично с женой, если вы далеки, прийти, чтобы получить талончик, чтобы иметь возможность сдать эти документы. Потом, по любому поводу у нас отказ получаешь, и нужно заново стоят в тех очередях, чтобы получить эти дела. Отказ в чем? Сбой в программе произошел. Кто виноват? Сроки есть, рассматривать надо. Вернули назад.

И опять же проблема ложится на собственника, который хочет оформить, который хочет сделать, чтобы было лучше, он не скрывается, чтобы потом платить налоги и на собственность и на землю. Но они есть у нас, эти проблемы. У нас их много. Мы хотим их разрешения.

Или возьмем вопросы, когда собственники многоквартирного дома за свои деньги оформили, кадастрирование провели этой территории. Может быть, говорят, возврат сделают денег. Это же берут на себя государственные обязательства. Может, какая-то методика есть вернуть. Может, какая-то она будет не в полном объеме. Понятно, что там, может быть, вмешиваются рыночные какие-то отношения. Но можно выработать, чтобы им за это какую-то сумму вернули.

Когда мы сегодня, закадастрировав территорию, не можем в собственности взять ее собственность, потому что... Почему не можем взять в собственность? Потому что есть регламент у нас определенной организации, которая говорит: вы знаете, нужно 100 процентов кадастрирования квартир и так далее. Я думаю, что это тоже не совсем так.

А из-за того, что мы не можем сегодня вот это закадастрировать, нет баланса интересов между администрацией и собственниками помещений в использовании этих земельных участков. Мы хотели бы (наши собственники) использовать ее в выгодных, в том числе, и для себя целей. Вроде и статья 36 Жилищного кодекса есть, которая говорит: это ваша собственность, пользуйтесь. Но тут же то ли появляется на этой территории детский садик, которому отводят, то ли платные стоянки, то ли вообще объекты появляются, где это находится... То есть вот эти моменты, которые... Нам бы хотелось... Ждем, чтобы они быстрее разрешались, чтобы они как-то находили свои ответы.

Я вот приехал. Я понимаю, финансы не любят шума, что я примешиваю политику в это дело, я добавляю эмоции. И вообще — это, наверное, не по теме сегодняшнего разговора. Я тоже это понимаю. Но, приехав сюда, я еще раз хочу сказать, Вячеслав Степанович смотрел, посмотрите реально ситуацию, что ждут люди. И, конечно же, трудно мне, как депутату, к которому приходят на прием. "Объясните, почему оценка земли вот здесь на коммерческом объекте ниже, чем вот рядом человек, который ИЖС". К чему это все идет? Нужно объяснять.

У нас хотят справедливости, чтобы... Справедливость в чем? Чтобы мы могли, исходя из своих доходов, оплачивать, содержать свое имущество. Посчитаешь, смотрите, у нас примерно 50 процентов собственников квартир в нашем городе Евпатории, это пенсионного возраста. 50 процентов — это работающее население. Средняя пенсия у нас сегодня 13 тыс. 100 рублей, социальная пенсия. С учетом военных — немного больше 15 тысяч. А сможем ли мы, волнение есть такое, после всей этой работы и оценки, которая грамотно будет проведена, вообще содержать? Или мы вынуждены

будем, не имея возможности содержать, расставаться со своей собственностью, которая есть. А хотелось бы ее сохранить для своих поколений, своих детей и внуков. Вот это, конечно, беспокоит.

Хотелось бы, конечно, придя сюда... Сидел, слушал внимательно. Мне очень интересна дискуссия. И я убежден, что "круглый стол" поможет разрешить многие вопросы, которые я тоже сейчас поднимал.

Спасибо.

А.Н. ЕПИШИН

Спасибо, Борис Константинович.

Мне кажется, у Московской области с Крымом вообще соглашение подписано, в том числе. Так что Вам надо посоветовать, во-первых, воспользоваться приглашением, опыт... Там уже, помните, подхватили все субъекты какие-то взаимоотношения. Росреестр присутствует, слышит. Под домом, еще раз, многоквартирным мы обсуждаем. Там нет налогов. Поэтому вроде... Они хотят...

Н.С. САМОЙЛОВА

(Микрофон отключен.)

сб

А.Н. ЕПИШИН

Да, они вообще еще не платят. Но я имею в виду, что когда оформляют под домом — правильно, потому что кто-нибудь чего-нибудь территорию... построят какой-нибудь объект, знаете. Лучше оформить. Но возврат государству может быть там, где что-то сделали, потом налоги пойдут, и то это все в субъект идет. Так что вопрос не к нам, наверное, а надо на уровне...

Нам еще рассказывают про судебные издержки. Коллеги, не будем углубляться.

Будут еще какие-то, коллеги, Надежда Сергеевна? Я просто понимаю по времени... Мне кажется, мы в более еще компактном составе уже какие-то вещи обсудим. Сегодня спектр предложений.

Н.С. САМОЙЛОВА

Если позволите, это как раз то, с чего я начала. Если говорить о проблемах кадастровой оценки, их очень много, и они, наверное, не связаны непосредственно с методикой оценки. Они такие комплексные: это и вопросы, связанные с учетом, с выявлением новых объектов и с постановкой их на учет, с регистрацией прав на эти объекты. И если...

Я просто слушала выступления коллег, наверное, самое важное — это когда очень правильно выстроено взаимодействие между всеми участниками этого процесса. Причем неважно, сколько их. Когда работают муниципалитеты, как об этом говорила Московская область, когда граждане интересуются стоимостью, которую им посчитали в результате кадастровой оценки, когда они заинтересованы в том, чтобы их объект был описан правильно и когда каждый орган на своем месте выполняет свою работу, тогда, наверное, и качество оценки будет, и качество сведений будет гораздо выше.

Я думаю, поскольку мы все-таки стремимся к этому, к повышению качества каждый на своем месте, в силу своих полномочий, в конце концов, мы придем к некоей идеальной модели или приближенной к идеальной. Очень бы этого хотелось.

А.Н. ЕПИШИН

А, собственно, поручение президента, чтобы кадастр был не выше рыночной. Она совершенно нормальная. Можно вообще сделать, чтобы 50 процентов в среднем было. Налогом поправим потом эту ситуацию еще раз. Зато морально кому-то легче будет. Но,

правда, видите, рассказывали здесь же, на совещании, что кому-то важна и высокая кадастровая стоимость. Хотя не знаю, мне кажется, банки всегда свою оценку... на кадастр-то мало кто смотрит, только налоговая, но с точки зрения сделок, не занижения налогов совсем. Это тоже низко опускать нельзя. Все, коллеги, взаимосвязано.

Я для себя по крайней мере сегодня... с коллегами здесь переобсудим и наш план работы выстроим по-другому немножко, не как предполагалось, по всем этим вопросам.

Еще есть какие-то предложения, замечания? Да, пожалуйста.

Е.Г. ТОПАЛ

Замдиректора ГБУ Свердловской области.

Я поддерживаю все доклады. У меня единственная такая просьба в связи со всем этим. Все-таки должно быть единообразие. Я Михаила Александровича тоже поддерживаю, если НДС вычитается, то этот НДС должен быть каким-то образом единообразным во всех регионах. Точно так же, как земля, которая сейчас то вычитается из помещений, то не вычитается из помещений, потому что мы несколько дальше от Москвы, Ленинграда. Мы первый раз проводим эту государственную кадастровую оценку, и у нас, как сказал Сергей Викторович, может быть все еще в зачаточном, нулевом состоянии. Хотелось бы, чтобы была какая-то роль государства даже в плане составления госзаданий в период подготовки, чтобы было какое-то единообразие, чтобы регионы не придумывали какие-то новации, а делали это в соответствии с федеральными законами. То есть...

И в этом плане, конечно, мы нуждаемся в каком-то единообразии по таким точечным моментам, как структура штатного расписания, нормирование штата и чтобы какие-то методологические наработки регулировались.

Все. Спасибо.

А.Н. ЕПИШИН

Спасибо.

Это, наверное, такой организационный вопрос. Я даже не буду к Минэкономике обращаться. Наверное, если будут какие-то рекомендации общего характера... количество сотрудников на количество объектов недвижимости тут... в Московской области 43 человека справилось с 13 млн. объектов. Работала же вся вертикаль там, понятно, поэтому...

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

(Микрофон отключен.)... читает много книжек иностранного производства, нам-то некогда, нам работать надо. И вот идея была... Понимаете, вопрос-то в чем? Мы же должны... Хотя вы говорите о налогах не вспоминать, но конечная цель-то наша немного другая.

св

Мы должны создать сбалансированную систему именно справедливости там налогообложения, которая в двух ипостасях: первая — это справедливая кадастровая оценка, что мы сегодня обсуждаем, а потом формирование, расчет и ответственность за налоги. Это как раз те самые омбудсмены у нас. Мы ГБУ немножко расширяем свое, у нас со следующего года оно входит еще и в состав... будет заниматься синхронизацией, верификацией и координированием привязки адресной системы ФИАС, которой, кстати, тоже в России нет. Федеральной информационной адресной системой мы сейчас по Московской области занимаемся. За два года мы должны привязать почти 6 миллионов объектов, это качество кадастровой оценки, то есть это вторая часть, которая будет наделена полномочиями как бы ГБУ. В принципе то же самое будет и у субъектов. Численность, конечно, будет увеличена, безусловно, но

абсолютно точно и ясно, что информационная система должна быть создана, объединяющая и автоматизирующая получение и мониторинг данных. Сейчас мы что планируем делать? Кстати, тоже субъектам раздадим и эту часть. Мобильное приложение, автоматизация полностью проверки объекта. Мы сейчас ведем контроль автоматизированный Московской области через мобильное приложение, вот телефон... приходишь на местность, фотографируешь, рождается акт описания объекта и фактически его состояния. Сразу попадает в геоинформационную систему...

А.Н. ЕПИШИН

Помогает оценку сделать?

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Конечно, ради этого это все и делаем.

А.Н. ЕПИШИН

А как?

Ю.Ю. ЛАВРЯКОВ

Фактическое состояние объекта — это важно, особенно объекта капитального строительства. Земля статична, объекты каждый месяц могут меняться, фактическое назначение и использование меняется, вчера это жилой дом, завтра — магазин. Люди ходят мимо этого объекта, постоянно мониторят... Это точно абсолютно.

С МЕСТА

(Микрофон отключен.) ...Комитет по бюджету и финансовым рынкам, поэтому следующее заседание можно посвятить как раз этой проблеме.

А.Н. ЕПИШИН

Коллеги, я предлагаю завершить тему.

Еще раз поясните, пожалуйста, что в Свердловской области, почему их НДС беспокоит? Елена Геннадьевна, у Вас какая-то методичка, что написано? Я вообще не разбираюсь, честно говорю, в методике оценке, никогда ее даже не видел физически. Что там за проблема-то? Вот Вы же выступали сейчас. Давайте вот мы какой-то вопрос решим прямо здесь.

Е.Г. ТОПАЛ

Я не проблему, в частности, про НДС говорю, я проблему организационного...

А.Н. ЕПИШИН

Что с НДС, объясните?

Е.Г. ТОПАЛ

Вот опять же этот вопрос... НДС – это методологический вопрос.

А.Н. ЕПИШИН

В чем вопрос-то?

Е.Г. ТОПАЛ

Вычитается в конце концов, учитывается НДС в оценке или не учитывается.

А.Н. ЕПИШИН

В какой ситуации, например?

Е.Г. ТОПАЛ

В любой ситуации. Опять же если в сравнительном подходе...

А.Н. ЕПИШИН

Часто оказывается, что там НДС никакого нет и никогда не было, правильно?

Е.Г. ТОПАЛ

Нет, мы же сейчас не про землю, мы про объекты капитального строительства говорим.

А.Н. ЕПИШИН

Коттедж говорю, например, частный. Там, если у тебя не было... ну, неважно. Там есть какой-то НДС? Нет. Значит, построим многоэтажный дом. Скорее всего, эта проблема. Что там с НДС, какая проблема?

Е.Г. ТОПАЛ

Я хочу сказать сейчас не только про НДС, я хочу сейчас сказать и про методологическое...

А.Н. ЕПИШИН

Я слышал, это все мы очень правильно говорили. Надо помочь субъектам, лучший опыт надо, конечно, через федеральный орган, там транслировать...

Е.Г. ТОПАЛ

Видите, формируя вообще структуру ГБУ, мы очень много тратим на организационные вопросы, нежели на подготовку к этой кадастровой оценке собственно.

А.Н. ЕПИШИН

Мы прямо видим, что надо провести Минэкономики с Росреестром какое-то совещание по вообще организации ГБУ, опыт уже есть, кстати, очень хороший, как взаимодействовать по вертикали с МСУ. По НДС еще раз...

М.А. КОЗОДАЕВ

По НДС позвольте сказать?

Р.Р. МЕРЗАКРЕЕВ

Вот у нас в Татарстане в силу вступила экспертиза определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, магазин. Судебные эксперты определяют стоимость в рамках судебной экспертизы, потом из нее вычитают НДС. Вычитают 18 процентов НДС, принимают решение с вычетом НДС. При этом расчеты, на

которых он делается, и расчеты, для кого это делается, не является плательщиком НДС тот, кто... объектом владеет неплательщик НДС, но судебные эксперты НДС вычитают.

М.А. КОЗОДАЕВ

Позвольте, пожалуйста?

А.Н. ЕПИШИН

Да, давайте.

М.А. КОЗОДАЕВ

Вопрос касается только отдельно капитального строительства нежилого назначения, только нежилого назначения. Потому что сделки с жильем НДС не облагаются. Соответственно, два субъекта Федерации. Москва рассчитывает объекты капитального строительства нежилого назначения – НДС включает, Санкт-Петербург НДС не включает, очищает. Наверное, мы живем в одной стране, должно быть единообразно. Поэтому в методических указаниях должно быть четко сказано.

А.Н. ЕПИШИН

Москва говорит, что они ничего не включают такого.

св

М.А. КОЗОДАЕВ

Мы тоже анализировали Татарстан, но реально получается, что... *(Не слышно.)*

А.Н. ЕПИШИН

Все, коллеги, я понял. Мы тут убедительно попросим, даже письма не будем писать... или напишем в Минэк, чтобы нам по этому поводу дать какую-то справку. Я уже сейчас понял. Иначе мы тут просто... И мы, соответственно, всем здесь участникам разошлем информацию по этой истории. Кстати, важный вопрос, а даже слово

"НДС" относится к нашему комитету, у нас налоги тоже. Хотя бы знакомое слово услышал.

Коллеги, я так предполагаю, что мы попробуем в течение какого-то времени подготовить много письменных материалов, наши какие-то предложения по дальнейшим действиям именно разошлем, получим обратный ответ. И, соответственно, не торопясь (это будет все-таки небыстро), мы решение, рекомендации сформируем. Объем информации даже письменный очень большой. Спасибо большое за терпение, внимание. Мы тут сейчас реформатируем нашу работу и наше понимание в этом вопросе точно. Так что польза есть большая.
