

Государственный кадастр недвижимости не наполнен, а кадастровая оценка проводится некачественно, заявил аудитор СП Максим Рохмистров на коллегии палаты, говорится на ее сайте. Два однотипных объекта на одном участке в Махачкале были оценены в 20,8 млн и 8,5 млн руб., привел он пример. Данные не актуализируются, периодичность оценки не соблюдается (СП выявила 166 нарушений), количество оспариваний ее результатов растет (в 2 раза в 2015 г.), перечисляет он.

Данные из кадастра используются для трех налогов: на землю, на имущество физлиц (идут в муниципальный бюджет) и имущество организаций (в бюджет региона), напоминает советник налоговой практики «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Игорь Шиков. База налога на имущество организаций определяется по кадастровой стоимости с 2014 г. С 2015 г. – для налога на имущество физлиц в 28 регионах, остальные должны перейти на этот порядок до 2020 г. ФНС получает данные из кадастра и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, отмечает представитель ФНС.

Росреестр не может повлиять на качество данных, говорит его представитель: кадастровая оценка заказывается, оплачивается и принимается местными властями, Росреестр лишь вносит результаты в кадастр. Из-за отсутствия нормативной базы в кадастр не попадают сведения об объектах незавершенного строительства, продолжает он.

Массовая оценка не предполагает выезда на каждый объект – за несколько месяцев нужно оценить десятки тысяч объектов, поэтому оценщик опирается на данные кадастра, объясняет гендиректор Ассоциации российских магистров оценки Елена Петровская, но в кадастре иногда не бывает важных данных, а только адрес или явные ошибки. Двухкомнатная квартира, назначение – «свинарник», приводит она пример. Даже если оценщик уточнил параметры, он не может внести их в кадастр, отмечает Петровская. Оценщик не может вносить такие сведения, это должен делать собственник, подтверждает представитель Росреестра.

Счетная палата предлагает изменить закон и ввести единые методики определения кадастровой стоимости различных категорий объектов. Представитель СП не комментирует суть готовящихся предложений. Изменить правила кадастровой оценки намерено и Минэкономразвития, оно подготовило законопроект, предлагающий

оценивать, собирать и актуализировать информацию региональным бюджетным учреждениям. Проект внесен в правительство в декабре 2015 г., в Госдуму может поступить в весеннюю сессию, отмечает представитель министерства. Но без изменений системы методического обеспечения новый закон не сможет существенно повысить объективность оценки, говорит представитель Счетной палаты.

Передача кадастровой оценки государству создаст систему «сами оценили, сами собираем налоги и никакого оспаривания», опасается президент СРО оценщиков «Экспертный совет» Алексей Каминский. Если государство уверено, что оценка будет близкой к рынку, то пусть дает под нее кредиты в государственных банках, предлагает он.

[Источник](#)