

РОССИЙСКИЙ СОЮЗ ПРОМЫШЛЕННИКОВ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

109240, Москва, Котельническая наб., д. 17
Телефоны: (495) 663-04-04, 663-04-31
Факс: (495) 663-04-32, E-mail: rspp@rspp.ru

Исх. № 1611/05
Дата « 12 » октября 20 15 г.

**Заместителю Министра
экономического развития
Российской Федерации**

П.Э.Королёву

Уважаемый Павел Эдуардович!

В Российском союзе промышленников и предпринимателей рассмотрен проект федерального закона «О государственной кадастровой оценке» (далее – Законопроект), разработанный Минэкономразвития России. Законопроект кардинально меняет систему государственной кадастровой оценки, сложившуюся в результате многолетних поисков согласованных решений между органами государственной власти и бизнесом и вызывает серьезную обеспокоенность бизнес-сообщества. Считаем, что повышение качества и эффективности проведения государственной кадастровой оценки может быть обеспечено путем совершенствования федеральных стандартов оценки, методики государственной кадастровой оценки и внесения отдельных изменений в действующие нормативные правовые акты.

Вызывает возражения возможность передачи полномочий по определению кадастровой стоимости региональным бюджетным учреждениям, контроль за деятельностью которых возлагается на субъекты РФ. Учитывая, что доходы от земельного налога и налога на имущество организаций поступают в региональные и местные бюджеты, передача вопросов кадастровой оценки на региональный уровень в подконтрольные региональным администрациям организации приведет к прямому конфликту интересов и нарушит один из базовых принципов кадастровой оценки, заложенный в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – принцип независимости оценщика и лица, имеющего имущественный интерес в объекте оценки.

Принятие Законопроекта приведет к завышению стоимости кадастровой оценки и росту фискальной нагрузки на бизнес, а также к увеличению количества судебных исков, вопреки утверждениям разработчиков о сокращении числа споров, связанных с кадастровой оценкой.

Законопроект предполагает полностью исключить саморегулируемые организации оценщиков из государственной кадастровой оценки, хотя

институт изначально создавался с целью повышения качества результатов оценки и контроля за деятельностью оценщиков.

Сегодня кадастровую оценку проводят только оценщики, являющиеся членами СРО в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и методическими рекомендациями. Отчет по определению кадастровой стоимости проходит отдельную экспертизу в СРО и на него выдается экспертное заключение СРО.

Законопроект не предусматривает проверку результатов кадастровой оценки, проведенной бюджетными учреждениями, а также не устанавливает требования к квалификации сотрудников данных учреждений и порядку проведения ими оценки.

Более того, Законопроектом предусмотрено право бюджетных учреждений привлекать для проведения кадастровой оценки третьих лиц. Вызывает сомнения, что при этих условиях будет реализована идея разработчиков о формировании в указанных бюджетных учреждениях центров компетенций в области проведения кадастровой оценки.

Считаем, что привлечение сторонних лиц к государственной кадастровой оценке приведет к снижению качества работ, размыванию ответственности за ее результаты и существенному увеличению расходов региональных бюджетов.

Законопроектом полностью аннулируются те изменения, которые после продолжительных обсуждений с бизнесом были внесены в 2014 году в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части применения кадастровой стоимости, установленной по результатам оспаривания в суде или комиссии. Фактически отменяется ретроспективное применение измененной кадастровой стоимости, что приведет к значительным затратам правообладателей объектов недвижимости, учитывая длительность процесса оспаривания кадастровой стоимости. При этом вместо действующих специализированных комиссий для административного оспаривания кадастровой стоимости законопроект предусматривает создание межведомственных коллегий субъектов Российской Федерации, состоящих только из представителей государственных органов.

Следует обратить внимание, что подобный подход не предусмотрен Основными направлениями налоговой политики на 2016 год и плановый период 2017 и 2018 годов, а также иными документами или поручениями Правительства Российской Федерации.

Таким образом, Законопроект не только не решает обозначенных разработчиком Законопроекта проблем, но существенно ухудшает действующую систему государственной кадастровой оценки, увеличивая количество конфликтов, связанных с налогообложением объектов недвижимости.

В этой связи Законопроект не может быть поддержан в представленной редакции и нуждается в существенной доработке.

При доработке Законопроекта необходимо учесть следующее:

1. Обеспечить контроль на федеральном уровне за деятельностью по проведению государственной кадастровой оценки, обеспечив тем самым исключение конфликта интересов и соблюдение баланса интересов всех участвующих сторон.

2. Сохранить ретроспективное применение измененной кадастровой стоимости, предусмотренное в настоящее время в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Исключить возможность делегирования полномочий бюджетных учреждений по проведению государственной кадастровой оценки третьим лицам. Для сохранения качества оценки обязать бюджетные учреждения проводить экспертизу отчетов об определении кадастровой стоимости в СРО в соответствии с действующим Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. Исключить требование об обязательном досудебном оспаривании результатов кадастровой стоимости для юридических лиц в межведомственных коллегиях субъектов Российской Федерации.


5. Предусмотреть включение в состав межведомственных коллегий субъектов РФ и федеральной межведомственной коллегии представителей предпринимательского и оценочного сообществ.

Детальные замечания и предложения по тексту Законопроекта прилагаются.

В целях выработки приемлемых для бизнеса решений просим организовать проведение совещания в Минэкономразвития России с участием профильного департамента и представителей РСПП.

Приложение: поправки к законопроекту на 22 л.

Президент Российского союза
промышленников и предпринимателей

уважением,

А.Шохин