

Сергей Кривоzubов:

«Результаты кадастровой оценки коснутся каждого»

Процесс кадастровой оценки недвижимости уже запущен на всей территории РФ, и именно эти результаты будут влиять на величину рыночной стоимости недвижимости, полученной оценщиками в результате кадастровой оценки и являющейся базой для исчисления налога на недвижимость. А затем, после его введения, и единого налога на недвижимость, который заменит налог на землю и налог на имущество. Но у представителей профессионального оценочного сообщества сейчас есть небезосновательные опасения по поводу механизма проведения кадастровой оценки и ее будущих результатов. О своем видении проблемы «НРН» рассказывает директор Поволжского Центра Развития Сергей Кривоzubов



- Сергей Павлович, чем ситуация, которая складывается сегодня вокруг проведения кадастровой оценки, опасна для собственников недвижимости?

- Необходимо понимать, что кадастровая оценка - это не нечто эфемерное, оторванное от реальной жизни. Речь идет о конкретных деньгах конкретных налогоплательщиков - нас с вами, а не только крупных промышленных предприятий, представителей бизнес-среды. И от того, насколько правильно и грамотно будет эта оценка проведена, зависит, сколько денег все мы заплатим за пользование своим недвижимым имуществом, будь то квартира или завод.

- Единый налог на недвижимость, который будет рассчитываться с учетом кадастровой стоимости, вводится для пополнения налогооблагаемой базы, и, в принципе, ни у кого не должно быть иллюзий, что на этом налоговым плательщиком удастся сэкономить...

- Но кадастровая оценка должна определять рыночную стоимость, а налог должен уплачиваться точно в соответствии с характеристиками недвижимости, которая облагается налогом. Почему кто-то должен платить больше, чем это полагается по закону? А взятый сегодня за основу принцип кадастровой оценки ставит население в заведомо тупиковую ситуацию: есть все основания полагать, что результаты оценки будут очень спорными, но механизмов для решения будущих конфликтных ситуаций в целом нет. Нет стороны, к которой можно было бы апеллировать. Это не государство и не государственный оценщик. Это и не компания, выигравшая тендер, поскольку реально тендер разлетелся по огромному числу подрядов, субподрядов и субсубподрядов. По факту оспаривать результаты этой оценки можно будет только собственнику в отношении только своей недвижимости.

- А разве не нормально, что каждый собственник должен блюсти только свои интересы?

- Парадокс заключается в том, что огромному количеству людей, простым обывателям - собственникам только своего жилья - спорить будет экономически нецелесообразно. Допустим, квартиру стоимостью 1,5 млн руб. оценили в 2 млн. Эта разница оборачивается в «лишний» налоговый платеж в сумме не более 750 рублей в год. Много это или мало? Казалось бы, не критичная сумма, особенно за год. Однако в любом случае возникает вопрос: почему я должен вынуть из кармана и отдать государству деньги только потому, что кто-то неправильно посчитал? Плюс платеж с каждого по 750 рублей в год в масштабах дома в 100 квартир - это уже 75 тысяч, а в какие суммы эта «погрешность» выльется в масштабах квартала, города?

С другой стороны, чтобы оспорить кадастровую оценку и провести перерасчет налога, собственник должен отдать порядка 3 тыс. руб. за оценку квартиры, еще около 3 тыс. руб. - за обязательную экспертизу этой оценки в СРО. Пройти суды. По факту выходит сумма, которая

заметно превышает неправильно начисленный налог. Есть ли в такой ситуации простому человеку смысл отдавать сумму в несколько раз большую, чем этот «неправильный налог», тратить свои нервы и время, в конце концов, прослыть при этом еще и скандалистом? Очевидный ответ. Получается выход один - смириться. И заплатить.

- Это действительно досадная картина, в худших традициях российских экономических реформ. А какие основания заставляют полагать, что все пойдет именно по такому негативному сценарию?

- Очень много факторов, начиная с того, как проводились торги по ФЗ №94 по выбору организации, которая должна «обсчитать» всю Россию. Даже если отбросить в сторону факт непригодности ни для одной компании в отдельности «входного билета» по этому тендеру в размере нескольких десятков миллионов рублей, сама задача была заведомо поставлена как неисполнимая. Все нужно сделать в кратчайшие сроки, без наличия накопленной аналитической информации (опять же в масштабах страны), без данных и знания ситуации на местах и т.д. К слову, в нашу базу объектов недвижимости по Самаре, которую мы ведем с 2001 года, еженедельно (!) поступает порядка 19 тыс. объектов. И это только один город, одна неделя. Вы можете себе представить масштаб реального массива данных, которые нужно обработать по всей стране?

Тем не менее к работе приступили, разработали некие методические рекомендации, которые не выдерживают никакой критики. Они реально представляют собой лишь первый пласт документации по этой работе, определяющий лишь самый общий порядок работ, где не прописаны ни механизмы, ни технические указания, ни рекомендации по использованию программного обеспечения. Ничего из того, что реально необходимо. Просто сказали, что будет новый налог со стоимости недвижимости, а как считать эту стоимость, каким инструментом - никто не сказал. Хотя логарифмической линейкой. Но опять же, чтобы определить рыночную стоимость объекта недвижимости, нужно собрать данные по объектам-аналогам за год и обработать весь массив этой информации. Как могут люди, которые первый раз столкнулись с такой задачей, это качественно сделать, тем более по всей России? Причем любопытно, в документах прописано, что СРО должна по завершении кадастровой оценки все проверить и выдать свое положительное заключение. Не предусматривается, что оно будет отрицательным. Очень сложно представить, к каким результатам все это приведет!

- Логично предположить, что процесс определения стоимости будет упрощен до максимума и выдаст результат с большой погрешностью? Какие факторы не будут учтены и какие ошибки наиболее вероятны?

- Если считать целый город по одной регрессионной формуле - ошибки будут неизбежны. Плюс при кадастровой

оценке в том виде, в котором она будет осуществляться, не учитывается целый ряд факторов. Например, совсем не учитывается тот факт, что земельный участок, на котором стоит объект недвижимости, может находиться в разных правах: собственности, долгосрочная аренда, право бессрочного пользования. Кроме того, вызывает сомнения тот факт, что будут учтены особенности типов застройки различных населенных пунктов и т.д. Возьмем простое правило, хорошо укладываемое в регрессионную модель: чем жилье ближе к центру населенного пункта - административному, историческому, культурному, тем оно дороже. В целом выглядит более чем логично. Но в Самаре центр представляет собой старый фонд - деревянные перекрытия и покосившиеся крыши исторической застройки, за которой никто не следит и которая стоит 33-35 тыс. рублей за кв. м, тогда как на «периферии», например на просеках, есть объекты стоимостью в 100 тыс. руб. за кв. м и выше. Как видим, реальность не вписывается в одно уравнение.

- У вас наверняка есть наблюдения за опытом проведения кадастровой оценки в других странах? Какие принципы могут быть взяты за основу у нас?

- Мне действительно интересен этот вопрос, и, посещая другие страны, я всегда обращаю внимание на местный опыт проведения кадастровой оценки. И многое поражает. К примеру, в Лас-Вегасе, где я был на посвященном этой теме семинаре, принципиально по-иному разрешается вопрос в случае конфликта и несогласия собственника с оценкой его имущества в целях налогообложения. Здесь обязанность доказывать свою позицию возлагается на оценщика. И практика показывает такую картину: в 40% случаев вопрос решается на месте, в досудебном порядке, причем чаще всего ассессор соглашается с доводами собственника; 60% конфликтов разрешается в суде, а 50% судебных решений находится на стороне истцов. Причем в суде, если ассессор не смог доказать, что он правильно посчитал стоимость объекта оценки или у суда возникли какие-либо сомнения, то решение будет принято в пользу недовольного. У нас же оценщик почему-то изначально ставится в положение правого, а население - в униженное положение обязанного что-то доказывать.

- А какой механизм, принцип кадастровой оценки вам импонирует как оценщику?

- В большинстве стран (в 99%) кадастровую оценку выполняет государство. Оно создает некий инструмент, постоянно действующий, обеспечивающий последовательность, преемственность информации. И это разумнее, логичнее, чем наша ситуация, когда оценщик проводит кадастровую оценку «набегавшими» в исследуемый регион, когда информация не накапливается, когда в следующий раз, через какое-то время, в этот регион приходит другой оценщик и начинает снова, буквально с чистого листа, проводить работу. В таких условиях проведение подобной оценки на должном уровне - это, бесспорно, героизм. Но к чему он, если можно нормально построить работу?

Что касается позитивного опыта, то опять же здесь стоит привести опыт Лас-Вегаса. Там территория города разбивается на мелкие зоны, насчитывается порядка 48 тыс. кварталов, в которых производится оценка. То есть создается 48 тыс. регрессионных моделей, которые описывают маленький «рыночек» в конкретной локации. И даже в этой ситуации возникают споры, когда на различных сторонах одной улицы стоимость недвижимости может значительно различаться. На каждый объект имеются электронные карты, и каждый год делаются новые, а изменения фиксируются автоматически, путем накладывания одной карты на другую. Если произошли изменения с объектом, то ассессор отправляется на место с целью подробно рассмотреть, что произошло с объектом, и если есть необходимость, то эти изменения вносятся в описание объекта оценки, что в дальнейшем приведет к пересчету его рыночной стоимости. Другой интересный момент: база для налогообложения - это не всегда вся (100%) рыночная стоимость. Довольно часто это часть от полученной оценщиком (ассессором) кадастровой стоимости, скажем - 10%. У нас этого близко нет, и никто не планирует делать ничего подобного. Мы же хотим оценить одной моделью весь город, а то и все города области и с чувством удовлетворения потирать руки, пересчитывая выросшие в разы налоги. Печально, тревожно и обидно, что и в вопросе кадастровой оценки мы опять идем по своему пути, далеко не самому логичному, обоснованному и перспективному.