

ГОСУДАРСТВО И ОБЩЕСТВО: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

Оценочная деятельность в Российской Федерации: проблемы и перспективы развития

В соответствии с частью 1 ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹ под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. К субъектам оценочной деятельности относятся исключительно оценщики — физические лица, члены одной из саморегулируемых организаций оценщиков (далее — СРО), застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями, установленными данным Федеральным законом. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда (ч. 3 ст. 9 Закона).

Вступивший в силу Федеральный закон № 225-ФЗ² направлен на совершенствование правового регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации. Законодатель уточняет перечень сведений, включаемых в договор на проведение оценки. В частности, в число таких сведений теперь включаются сведения о цели оценки, дате определения стоимости объекта оценки, сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. При этом датой определения стоимости объекта оценки является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Кроме того, предусматриваются дополнительные требования к отчету оценки. Устанавливается, что отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа. Отчет не должен допускать неоднозначное толкование. В нем должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, а также цель оценки.

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, рекомендуется для совершения сделок лишь в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Расширяется перечень обязанностей оценщиков и юридических лиц, которые заключили с оценщиками трудовые договоры. Теперь оценщики обязаны ежеквартально представлять в саморегулируемую организацию информацию о подписанных ими отчетах, а также хранить копии отчетов и документов, на основе которых проводилась оценка, в течение 3 лет с даты составления

¹ См.: Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 31, ст. 3813.

² См.: О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности»: федеральный закон РФ от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2014. № 30, ч. 1, ст. 4226.

отчета. Юридические лица, в которых работают оценщики, обязаны страховать свою ответственность. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая, не может быть меньше 5 млн рублей.

Предусматривается возможность обжалования действий (бездействия) эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков при экспертизе отчета, а также результатов экспертизы заинтересованными лицами в саморегулируемую организацию оценщиков.

Определяются функции органов управления национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков, требования к его составу, структуре и порядку принятия им решения.

Кроме того, предусматривается создание Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, который участвует в рассмотрении вопросов государственной политики в области оценочной деятельности, рассмотрении проектов федеральных стандартов оценки, проектов нормативных правовых актов в области оценочной деятельности и т. д.

Уточняются функции саморегулируемых организаций оценщиков. В частности, на них возлагается обязанность разработать правила деловой и профессиональной этики. Данные правила разрабатываются в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, которые должно утвердить Минэкономразвития России.

В новой редакции излагаются положения о государственной кадастровой оценке. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Однако есть исключение, установленное в п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ: в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Одним из принципов ведения государственного кадастра недвижимости является принцип непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений. Сведения государственного кадастра должны содержать информацию обо всех изменениях в структуре записей о земельном участке, в том числе данных о его кадастровой стоимости. Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных российским законодательством, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости (ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности).

Согласно п. 2 ч. 2 ст. 27 Закона о кадастре¹ орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если заявление о кадастровом учете или необходимые документы для кадастрового учета по форме или содержанию не соответствуют требованиям указанного Закона. Отсутствие у органа кадастрового учета технической возможности внести в государственный кадастр сведений о кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной, установленной вступившим в законную силу судебным актом, не является основанием для отказа в совершении действий по внесению изменений в государственный кадастр недвижимости.

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли РФ по согласованию

¹ См.: О государственном кадастре недвижимости : федеральный закон РФ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 31, ст. 4017.

с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель¹ определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами. Для проведения указанных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке. Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. Теперь она проводится не чаще чем 1 раз в 3 года (в городах федерального значения — не чаще 1 раза в 2 года) и не реже чем 1 раз в 5 лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

Что касается изменения кадастровой стоимости объектов налогообложения вследствие исправления технической ошибки, допущенной органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, при ведении государственного кадастра недвижимости сведения о кадастровой стоимости учитываются при определении налоговой базы, начиная с налогового периода, в котором была допущена такая техническая ошибка.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в порядке, установленном ст. 24.18 Федерального закона об оценочной деятельности сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственную кадастр недвижимости кадастровой стоимости, являвшейся предметом оспаривания.

Вопрос о снижении кадастровой стоимости земельных участков в настоящее время интересует большинство собственников земли. Именно исходя из кадастровой стоимости земельного участка рассчитываются и арендные платежи за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности. В соответствующих нормативных актах, есть немало пробелов, восполнять которые приходится высшим арбитрам. Их правовая позиция по тому или иному вопросу в дальнейшем нередко применяется как норма права. Выводы сделаны в Постановлении Президиума ВАС РФ от 20 мая 2014 г. № 2868/14². В нем, в частности, был рассмотрен спор о правомерности перерасчета земельного налога после снижения кадастровой стоимости земельного участка.

*Главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения
Управления Росреестра по Саратовской области Н. Ю. Пятайкина*

¹ См.: Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель : постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2000. № 16, ст. 1709.

² См.: Арбитражный суд Саратовской области : официальный сайт. URL: <http://www.saratov.arbitr.ru> (дата обращения: 15.08.2015).