|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Маркса ул., 93,  Красноярск, 660049  тел. (8-391)226-10-30  факс (8-391) 211-98-76  e-mail: ПП |  | Министру экономического развития  Российской Федерации  А.В. Улюкаеву | |
| О государственной кадастровой оценке | | |

Уважаемый [Алексей Валентинович](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/about/structure/ulukaev)!

Уже более десяти лет в нашей стране проводится кадастровая оценка земельных участков различных категорий и видов использования. В целом срок вполне достаточный для того, чтобы отладить механизм оценочных работ и связанные с этим организационные процедуры. Однако недовольство лиц, так или иначе связанных с проведением кадастровой оценки или заинтересованных в ее результатах, только растет. Этому есть несколько причин.

Во-первых, за эти годы существенно увеличилось количество собственников, пользователей, владельцев и арендаторов земельных участков, размер земельных платежей которых зависит от величины кадастровой стоимости.

Во-вторых, развитие земельного рынка сопровождалось значительными темпами роста рыночной стоимости земельных участков, что, в свою очередь, отражалось и на величине кадастровой стоимости этих объектов недвижимости.

В-третьих, проводимая властями политика направлена на повышение роли земельного налога в местных и региональных бюджетах, поэтому муниципалитеты и субъекты Российской Федерации заинтересованы  
в результатах кадастровой оценки.

В-четвертых, существенное расхождение между рыночной  
и кадастровой стоимостями одних и тех же земельных участков, принявшее массовый характер, увеличило число споров между заинтересованными лицами.

Таким образом, складывающаяся за последние годы практика, в том числе судебная, по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости показала, что указанная проблема носит глубокий и массовый характер и причиной ее возникновения является не только установленная возможность оспаривания кадастровой стоимости, а существующая неконтролируемая органами власти возможность владельцев земельных участков при содействии оценщиков изменять кадастровую стоимость земельных участков в сторону уменьшения. Фактически, это означает, что результаты определения налоговой базы (результаты оспаривания  
ее размера) находятся в частных руках без должного государственного контроля.

Анализ сведений официальных сайтов Росреестра и арбитражных судов показывает, что налоговая база конкретных объектов недвижимости,  
их выкупной стоимости и арендной платы снижается по заявлениям налогоплательщиков и при содействии оценщиков в среднем в пять – семь раз.

Учитывая, что кадастровая стоимость земельного участка служит базой для расчета суммы земельного налога, выкупной и арендной стоимости земельного участка, соответственно, изменение ее размера оказывает непосредственное влияние на соответствующие поступления в местные бюджеты, необходимо предпринять меры по совершенствованию работ  
по выполнению государственной кадастровой оценки.

Практика оспаривания кадастровой стоимости свидетельствует о том, что качество определения ее результатов часто стало не удовлетворять  
ни ее заказчиков, ни собственников земельных участков, ни других лиц, интересы которых она затрагивает. На наш взгляд, существуют решения проблемы – отказ от существующего пути развития кадастровой оценки  
и возврат к ее методическому обеспечению на нормативной основе государством. Это позволит проводить оценку на единой методологической базе, обеспечивающей сопоставимость результатов, решить проблему оспаривания кадастровой стоимости, поскольку исчезнет элемент необоснованного творчества оценщика, наряду с повышением ответственности лиц, определяющих налоговую базу.

Проблемы, возникающие в результате оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, неоднократно обсуждались на общих собраниях членами Общероссийского Конгресса муниципальных образований (ОКМО), в рамках которых членами ОКМО предлагается:

1) возложить на государство (орган власти, учреждение) выполнение государственной кадастровой на постоянной основе;

2) доработать методику кадастровой оценки.

Прошу Вас, уважаемый Алексей Валентинович, учесть мнения членов ОКМО при совершенствовании законодательства об оценочной деятельности.

С уважением,

|  |  |
| --- | --- |
| Президент Общероссийского Конгресса муниципальных образований (ОКМО) | С.М. Киричук |