

О Концепции оценки недвижимости для целей налогообложения: состояние и перспективы

С.В. Грибовский

заместитель генерального директора государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», член Национального совета по оценочной деятельности, первый вице-президент саморегулируемой организации оценщиков «Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», профессор, доктор экономических наук (г. Санкт-Петербург)

Л.А. Лейфер

научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», председатель Нижегородского отделения саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», кандидат технических наук (г. Нижний Новгород)

Е.И. Нейман

вице-президент Российского общества оценщиков, президент Международной академии оценки и консалтинга, член Национального совета по оценочной деятельности, генеральный директор ЗАО «РОСЭКО», кандидат технических наук (г. Москва)

Евгений Иосифович Нейман, roseco@roseco.ru

«Каждый налогоплательщик должен знать, как оценивается его имущество»

С. Витте

Сегодня Россия находится в преддверии введения налогообложения жилой и нежилой недвижимости по рыночной стоимости. Идея хорошая и очень прогрессивная. Но любая гениальная идея без хорошо продуманного механизма ее реализации может нанести очень много вреда. Все мы помним, сколько проблем, как финансовых, так и административных, возникло при реализации проекта под условным названием «монетизация льгот». Страну буквально лихорадило на протяжении многих месяцев. А ведь затронуты были лишь интересы пенсионеров. Переход к налогообложению жилой и нежилой недвижимости по рыночной стоимости следует отнести к проектам *более высокого уровня сложности и ответственности*, так как он затрагивает не только интересы бизнеса, но и интересы *всех живущих в России людей*. Цена ошибок при реализации этого проекта может быть очень высокой для всех заинтересованных сторон – простых людей, бизнеса и власти.

Какие принципы должны быть положены в основу этого проекта? Ответ, казалось бы, напрашивается сам собой – принципы, которые заложены в основу проекта, связанного с кадастровой оценкой земли в Российской Федерации. Однако 13-летняя практика реализации этого проекта показала, что существующая система оценки кадастровой стоимости земли в Российской Федерации, ответственность за которую несет Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость), крайне несовершенна. В итоге практика многолетней работы системы оценки кадастровой стоимости земли показала, что суды завалены исками собственников, неудовлетворенных результатами кадастровой оценки, значения кадастровой стоимости земельных участков не имеют под собой никакого экономического обоснования и не могут применяться для целей управления недвижимостью, они могут применяться

только в фискальных целях. Это связано с тем, что при разработке существующей системы кадастровой оценки земли были допущены достаточно грубые методологические и организационные ошибки.

Первое, с чего можно начать анализировать ошибки: на уровне методологии отсутствует главное, что необходимо для оценки – предмет оценки, то есть то, что на самом деле оценивается. В нормативных документах, касающихся расчета базы налогообложения, декларируется, что оценке подлежит кадастровая стоимость земельных участков, однако сущностного определения этой стоимости нет. Лишь в одной из методик по государственной кадастровой оценке провозглашается: «кадастровая стоимость определяется с учетом уровня рыночных цен, ставок арендной платы за земельные участки». Удивляет, что законодатель, собираясь как-то исправить эту ситуацию, планирует ввести определение кадастровой стоимости земли в основной оценочный закон – Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ). Но при этом определяет кадастровую стоимость достаточно странным образом: «для целей настоящего Федерального закона под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки». Как хочешь, так и понимай!

Такое определение развязывает руки сегодняшним организаторам оценки такой стоимости – делай, что хочешь, так как проверить, что же на самом деле оценено, нельзя. Самое обидное, что не может этого сделать и основной потребитель результатов этой оценки – налогоплательщик, если он не согласен с оценкой его налоговой базы. При отсутствии определенного в законодательстве предмета оценки налогоплательщик может оспорить лишь то, какие параметры использованы в алгоритме оценки кадастровой стоимости, разработанным организаторами оценки. А систему финансирования этих работ можно сравнить с черной дырой, которая безнаказанно

может поглотить (и, как показывает практика, поглощает) любые государственные средства, выделяемые для этих целей.

Чтобы исправить эту ошибку, на наш взгляд, необходимо дать четкое определение предмета оценки – оцениваемой стоимости.

Кадастровую стоимость недвижимости можно определить как расчетную стоимость объекта недвижимости, установленную на определенную календарную дату (дату оценки) в результате массовой или индивидуальной оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.

При этом под массовой оценкой недвижимости следует понимать одновременное, единообразное по способам определение рыночной стоимости объектов недвижимости при их существующем (текущем) на дату оценки использовании, осуществляемое на основе сбора и обработки сведений о рынке недвижимости и факторах, на него влияющих.

Под индивидуальной оценкой недвижимости следует понимать определение рыночной стоимости объектов недвижимости в соответствии с существующим законодательством в области оценочной деятельности.

Из предлагаемого определения следует, что кадастровая стоимость может быть определена методом массовой либо индивидуальной оценки. Массовая оценка недвижимости является более грубым инструментом определения рыночной стоимости объектов недвижимости, чем индивидуальная оценка, по ряду причин. В их числе, например, то обстоятельство, что массовая оценка основана на использовании ограниченного набора количественно измеряемых ценообразующих факторов, в то время как при индивидуальной оценке количество и состав факторов могут быть любыми и сколь угодно большими. Дополнительную ошибку в расчет стоимости методом массовой оценки вносит допущение о том, что массовая оценка выполняется при существующем использовании оцениваемого объекта так, как это делается во многих странах, выбравших методологию адвалорного (основанного на рыночной

стоимости) налогообложения недвижимости.

Из-за того, что кадастровая стоимость, полученная методом массовой оценки, обладает дополнительной по отношению к индивидуальной погрешностью, предлагается формировать ее как произведение результата, рассчитанного по модели массовой оценки, на некий понижающий коэффициент, зависящий, например, от статистической ошибки модели массовой оценки. Это будет число, меньшее 1 (например 0,6 или 0,8). При этом важно, что к результату, полученному методом индивидуальной оценки, никаких понижающих коэффициентов не применяется, так как индивидуальная оценка является более точным инструментом оценки стоимости.

Понижающий коэффициент, используемый для формирования кадастровой стоимости при массовой оценке, выполняет две функции: социальную и административную. Социальная функция этого коэффициента состоит в том, что неопределенность, имеющая место при массовой оценке стоимости, трактуется в пользу налогоплательщика, он получает пониженную базу для расчета налога, а административная в том, что такой прием позволяет сократить количество ситуаций, связанных с оспариванием результата оценки. И вот почему.

В соответствии с предлагаемой методологией налогоплательщик, несогласный с полученной методом массовой оценки кадастровой стоимостью, может обратиться к независимому оценщику и заказать индивидуальную оценку кадастровой стоимости. Однако в силу того, что кадастровая стоимость, полученная методом индивидуальной оценки, формируется без учета понижающего коэффициента, желающих заказать такую оценку будет меньше.

Вторая ошибка в существующей системе кадастровой оценки земли – неверная по сути территориальная организация системы налогообложения.

С точки зрения методологии системного подхода возможны два варианта территориальной организации системы нало-

гообложения недвижимости любой страны: централизованная и децентрализованная.

Централизованная система налогообложения предполагает наличие единого центра, который занимается как разработкой методик налогообложения, так и реализацией их на местах. При этом реализация методик выполняется, как правило, организациями, которые выбираются таким центром на конкурсной основе. При этом может случиться так, что для оценки земель, например, находящихся в Краснодарском крае, будет выбрана организация, базирующаяся в Сибири. Немаловажно, что для того чтобы принять участие в таком конкурсе, необходимо пройти специальное обучение, организуемое этим центром, для работы со специализированным программным обеспечением, разработанным под эгидой центра. Заметим, что такая система налогообложения предполагает полную юридическую, финансовую и техническую ответственность центра за результаты оценки стоимости объектов недвижимости на местах. Примером такой системы является принятая в России система кадастровой оценки земли, организованная Роснедвижимостью.

Децентрализованная система налогообложения функционирует иначе. Она построена по принципу распределенной системы массового обслуживания, при которой вся работа по расчету налоговой стоимости выполняется на местах силами местных специалистов на основе единых методических рекомендаций. При этом для всех выполняемых работ характерны единство методологии и, что очень важно, свои методы расчета, а также свои, местные, факторы стоимости. Кроме того, такая система налогообложения предполагает юридическую, финансовую и техническую ответственность местных органов власти за результаты оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости. При такой организации работ в ведении центра остаются лишь вопросы контроля методологии, а также получение и обработка информации о кадастровой стоимости недвижимости всей страны. С юридической точки зрения при децентрализованной системе налогообложения центр может выступать по отношению

к кадастровой стоимости таким же интересантом, как и рядовой налогоплательщик. Центр может апеллировать к региональным и местным органам власти, если кадастровая стоимость рассчитана неверно и тем самым ущемлены интересы федерального бюджета, который, например, является источником дотаций региона.

На наш взгляд, централизованная система налогообложения больше подходит для малых государств, расположенных в одном климатическом поясе и имеющих однородные этническую и природную структуры. Государствам, которые расположены в разных климатических зонах, охватывают разные географические пояса, логичнее ориентироваться на децентрализованную систему налогообложения. Типичным примером в этом отношении являются США, в каждом штате которых существует своя методика налогообложения.

Плюсом децентрализованной системы налогообложения как распределенной системы является и то, что с точки зрения теории системного подхода она во всех отношениях является более устойчивым и жизнеспособным образованием. В такой системе результаты налогообложения легче актуализируются. Децентрализованная система является более прогрессивной и с точки зрения «рождения» новых методов оценки, так как в каждом регионе проводится определенная поисковая методическая работа. С политической точки зрения децентрализованная система также наиболее приемлема, поскольку ответственность за допущенные ошибки *не сосредотачивается в центре, а распределяется по всей стране.*

Третья ошибка в существующей системе оценки лежит в области методов и способов оценки кадастровой стоимости.

Существующая система основана на использовании одного подхода к оценке стоимости – сравнительного в варианте корреляционно-регрессионного анализа, для реализации которого создано специальное программное обеспечение (СПО). При этом до недавнего времени независимо от степени развитости рынка и наличия или отсутствия рыночной информации на

территории оценки не допускалось, чтобы оценка кадастровой стоимости земельных участков выполнялась без использования СПО.

Практика оценки во многих регионах показала, что такой подход к оценке кадастровой стоимости земельных участков не позволяет получать результаты, адекватные местному рынку. В Санкт-Петербурге, например, для того, чтобы получить результаты оценки, адекватные местному рынку, приходилось вводить в СПО заведомо ложную информацию, по сути, под заранее оцененный выходной результат подгонять входную информацию.

Попытка организаторов оценки кадастровой стоимости земли создать совершенное СПО и навязать его всем исполнителям оценки во всех регионах России привела к обратному эффекту. Это признают даже организаторы оценки. По мнению одного из руководителей Роснедвижимости, более 95 процентов от всех приходящих на проверку материалов по кадастровой оценке земли подлежат доработке.

Международный опыт показывает, что в условиях формирования концептуальных основ рыночной экономики на территории любой страны, зарождающегося рынка недвижимости и, как следствие, недостоверной рыночной информации не стоит стремиться к очень высокой точности моделей оценки недвижимости в целях налогообложения. Гораздо разумнее найти компромисс между точностью и простотой методов расчета стоимости и, следовательно, простотой моделей оценки налоговой базы и администрирования налога на недвижимость. При этом, учитывая разный уровень развития регионов с точки зрения рынка, оценку кадастровой стоимости недвижимости необходимо выполнять с использованием всего оценочного арсенала подходов: сравнительного, доходного и затратного.

Сегодня в России еще не везде сформировался рынок недвижимости. Предполагая *эволюционный путь преобразования системы налогообложения*, можно допустить, что временно в ней будут использоваться *два подхода к расчету стоимости налогообложения: новый (рыночный) и старый (затратный).*

Рыночный подход предусматривает использование рыночной информации в процессе оценки стоимости объектов налогообложения.

При применении затратного подхода для целей налогообложения используется стоимость строительства с учетом физического износа, в качестве которой в первом приближении может использоваться инвентаризационная стоимость.

В депрессивных районах стоимость строительства может превышать финансовые возможности населения приобретать недвижимость. В таких районах недвижимость может покупаться по ценам ниже себестоимости строительства. В этом случае при расчете кадастровой стоимости, помимо физического износа, целесообразно учитывать функциональный износ недвижимости, который определять, например, как отношение уровней среднего значения заработной платы населения региона оценки и среднего значения заработной платы населения некоторого эталонного города страны.

Заказчиком работ по созданию методики оценки кадастровой стоимости на местах должны быть исключительно местные органы власти на уровне субъектов Российской Федерации или муниципальных образований. Исполнителями работ по созданию методики оценки кадастровой стоимости должны быть местные оценочные организации или при их отсутствии, как исключение, приглашенные оценочные организации. Выбор оценщиков должен производиться на конкурсной основе.

Необходимо защитить разработчиков методики от давления местных органов власти, которые, как показала практика, часто заставляют оценщиков завышать результаты оценки объектов недвижимости путем искажения методики. Такая практика приводит к тому, что местные органы власти решают проблемы наполнения своих бюджетов за счет оценщиков, оставаясь при этом в стороне. Переоценка недвижимости может вызвать социальный протест, обращенный к оценщикам, со всеми вытекающими отсюда

последствиями. Нужно на законодательном уровне дать право местным органам власти регулировать налоговые сборы путем изменения размера *налоговой* ставки, то есть сделать так, чтобы местные законодательные органы на каждый год самостоятельно устанавливали налоговую ставку и определяли тем самым объем налогового сбора, отвечая за свои действия перед избирателями-налогоплательщиками.

Необходимо учитывать, что внесение изменений в законодательство об оценочной деятельности в Российской Федерации в части процесса оценки для целей налогообложения недвижимости и передачи функций как по определению базы налогообложения, так и по проведению арбитража результатов оценки независимым оценщикам фактически потребует создания новой системы налоговой оценки. При этом, безусловно, необходимо будет учесть те ошибки, которые были допущены при проведении кадастровой оценки земель.

Таким образом, анализ методологических проблем, которые имеют место в существующей нормативной базе по кадастровой оценке земель, является своевременной и актуальной задачей, так как кадастровая оценка недвижимости законодательно будет закреплена как один из видов оценочной деятельности.

Хотя законодательство по оценочной деятельности, дополненное федеральными стандартами, имеет рамочный характер и не содержит жестких правил и конкретных методов, тем не менее методические разработки по кадастровой оценке нарушают их по принципиальным положениям. Отметим три основные позиции, являющиеся центральными в общепринятой методологии оценки и закреплённые в законодательстве и федеральных стандартах, игнорирование которых в документах по кадастровой оценке – главная причина, обусловившая грубые ошибки в методиках:

1) Федеральным стандартом ФСО-2¹ предусмотрено обязательное применение

¹ Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) : Федеральный стандарт оценки : утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 255.

доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке с приведением расчетов, последующим согласованием результатов расчетов, полученных с применением различных подходов. Это требование, устанавливающее необходимость взглянуть на оценку стоимости объекта с разных позиций, является чрезвычайно важным для повышения достоверности оценки. Отказ от одного или двух подходов допускается только при наличии веских оснований, которые оценщик в случае отказа обязан изложить в отчете об оценке. Однако в методических документах по определению кадастровой стоимости такая процедура не предусмотрена. Указанными документами априори определены конкретные методики оценки для каждой группы земель, заведомо не всегда эффективные в условиях конкретной ситуации. В условиях, когда эти документы являются обязательными к применению при оценке кадастровой стоимости, оценщик вынужден применять их даже в тех ситуациях, когда их использование приводит к грубым ошибкам, как будет показано далее;

2) в соответствии с Законом № 135-ФЗ в отчете об оценке должны быть указаны допущения, принятые при проведении оценки объекта. Однако в методических документах, в которых изложены конкретные методы оценки, и в инструкциях по применению программного обеспечения принятые допущения и ограничения на область применения этих методов и программных средств не указаны. Это в большой степени относится и к математическому аппарату, который применяется в процессе кадастровой оценки. Так, например, критерии исключения выбросов, которые в методиках кадастровой оценки играют чрезвычайно важную роль при формировании конечной выборки, справедливы только при определенных допущениях относительно выборочных данных. Игнорирование этих допущений приводит к грубым ошибкам в процессе формирования конечной выборки для определения кадастровой стоимости. То же относится и к другим процедурам, связанным с обработкой статистических данных;

3) третье принципиальное нарушение оценочного законодательства связано

с тем, что утвержденное и не подлежащее обсуждению методическое обеспечение, по существу, лишает оценщика возможности права выбора и обоснования применяемых методов оценки. Согласно статье 14 Закона № 135-ФЗ «Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки». Положение усугубляется тем, что оценщик обязан применять специальное программное обеспечение со скрытыми в нем методами, алгоритмами, неизвестными допущениями и ограничительными условиями.

Поскольку никаких обоснований методов, изложенных в методических разработках, нет, отчет об оценке неизбежно выполняется с нарушением основного требования, поэтому итоговая оценка не может быть признана достоверной.

В этих условиях возникает чрезвычайно важный вопрос об ответственности оценщика за некачественную оценку. Кто несет ответственность (в том числе материальную) за последствия заведомо неправильной оценки кадастровой стоимости: оценщик, который, используя обязательное к применению методическое обеспечение, выдал неправильный результат, или автор методики, благодаря которому получение неправильного результата стало неизбежным? А последствия ошибочных оценок могут быть весьма существенными.

Здесь хотелось бы отметить еще одно важное обстоятельство: разработанные в 1996 году и давно забытые Методические рекомендации по кадастровой оценке в значительно большей степени отвечают требованиям общепринятой оценочной методологии, чем действующее в настоящее время единое методическое обеспечение.

Решающее место в процедуре кадастровой оценки объектов недвижимости занимает статистический анализ данных, поскольку именно он определяет итоговую величину кадастровой стоимости земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений, которая в последующем закрепляется через соответствующие законы и постановления и становится практически неоспори-

мой основой для установления величины налогов на это имущество.

Укажем основные замечания к единому методическому обеспечению в части, относящейся к статистическим методам.

1. Процедура обработки статистической информации, связанной с процедурой массовой оценки, включая аппарат многомерных регрессий и анализ корреляций, представляет собой наиболее значимый раздел математической статистики, получивший свое развитие благодаря широчайшему использованию в различных прикладных задачах экономики, техники, биологии и т. п. Этим вопросам посвящены сотни книг и тысячи статей в периодической печати. Обсуждаемые методические документы по оценке кадастровой стоимости в части, относящейся к статистическому анализу данных, представляют собой фрагментарное изложение известных положений из книг по статистическим методам без выделения специфических моментов, относящихся к конкретному классу объектов оценки. В таком виде они не могут быть использованы оценщиками, не знакомыми с современной методологией статистического анализа, и тем более не нужны оценщикам, владеющим необходимыми знаниями для применения статистических технологий в задачах оценки собственности. Более того, они ограничивают профессиональных специалистов в выборе процедур обработки, заставляя его использовать зачастую неадекватные ситуации модели и методы.

2. Методические документы изобилуют сомнительными рекомендациями и просто грубыми ошибками. Некорректно используются, например, в Методических указаниях и Технических рекомендациях процедуры исключения выбросов и формирования конечной выборки. Не соответствуют не только статистической методологии, но и простому здравому смыслу правила признания выборки достаточной. Определение факторов, которые в основном формируют стоимость земельных участков в группе, также основано на совершенно некорректных утверждениях. Можно назвать еще ряд подобных правил и рекомендаций, руковод-

ствуясь которыми оценщик неизбежно получит ошибочные результаты.

3. В последние годы технология статистического анализа пополнилась новыми идеями и методами, в частности, методами робастного оценивания (устойчивыми к ошибкам в исходных данных), анализом нечисловых данных, интервальных данных и другими методами и моделями, объединенными общим направлением, которое называется интеллектуальным анализом данных. Однако все методическое обеспечение, включающее общие установки, касающиеся достаточности исходной информации, процедур отбора конечных данных, критериев для проверки устойчивости связей, описания моделей (без установления условий применения этих моделей) и, наконец, реализованный метод регрессионного анализа не отвечают современным статистическим технологиям.

Такие же замечания могут быть отнесены к программному обеспечению, однако выполнить его анализ крайне затруднительно, поскольку отсутствует какое-либо описание используемых моделей, методов и алгоритмов. Даже непосредственный пользователь программного средства не имеет возможности ознакомиться с ее внутренним содержанием. Таким образом, специальное программное средство, составляющее основу единого методического обеспечения процесса определения кадастровой стоимости, представляет собой «черный ящик», недоступный открытому анализу профессионалов в области статистических методов и оценки недвижимости. Ситуация осложняется тем, что практически отсутствует анализ результатов оценки с помощью этих программ, который позволил бы дать объективное заключение о корректности методов, реализуемых программой. Косвенное же представление об этих программных средствах можно составить по результатам анализа методических документов, на которых по логике они должны основываться, и по опубликованным отрывочным результатам оценки кадастровой стоимости (краткий анализ некоторых из них приведен далее).

Рассмотрим некоторые результаты кадастровой оценки, полученные с использованием этих программных средств.

В результате формирования конечной выборки для определения зависимости кадастровой стоимости от ценообразующих факторов на основе исключения выбросов, то есть ошибочных данных, которые не следует использовать в процессе оценки, в городе Омске из 195 объектов-аналогов, относящихся к 9РВИ (производство и склады) с помощью специального программного обеспечения было исключено 166 объектов. Абсурдность результата не нуждается в комментариях. А по результатам кадастровой оценки, проведенной в городе Томске, кадастровая стоимость отличается от рыночной в 4–7 раз²!

Идеологическая ошибка разработчиков концепции создания специального программного обеспечения состоит в чрезмерной формализации всего процесса оценки. По существу, программное средство рассматривается его разработчиками, как некоторая система с искусственным интеллектом, способная комплексно решать всю задачу определения кадастровой стоимости на основе введенных в нее данных о ценах продаж группы объектов и данных, влияющих на стоимость факторов, включая исключение ошибочных данных, формирование конечной выборки для расчета зависимостей, отбор ценообразующих (из числа заданных оценщиком) факторов по формальным критериям и проверку их достаточности, построение зависимостей стоимости от факторов и расчет стоимости. В результате такого подхода все функции профессионального оценщика передаются компьютеру. Приведем объяснение одного оценщика в ответ на замечание о том, что он исключил из рассмотрения 85 процентов наиболее важных данных о ценах на рынке: «В машину закладывались выбранные 195 объектов-аналогов, машина сама с помощью выборки выбросила определенные объекты-аналоги в обучающую и кон-

трольную выборки. Оценщик только нажимает на определенную кнопку, и программа начинает работать. Человек в это не вникал, все сделала машина»³. Вот так!!! С машиной не поспоришь – это она так посчитала и отобрала нужные (с ее точки зрения) данные для последующей обработки. Вот неизбежный результат того, что программа пишется непрофессионалами, при этом не контролируется, не описывается, а передается пользователю в виде «черного ящика», пользователь же лишен возможности выбора и обязан использовать только эту программу.

Сегодня такой подход следует признать абсолютно бесперспективным. Процедура обработки статистических данных должна включать неформальный, содержательный анализ данных. Все процедуры проверки гипотез, используемые для выявления ошибок в исходных данных, установления наиболее информативных факторов стоимости и т. д. не могут использоваться как процедуры принятия решений. В лучшем случае они представляют собой базу для лица, принимающего решение. Чрезмерная формализация процесса принятия решения неизбежно ведет к грубым ошибкам и абсурдному результату. Окончательное решение о величине кадастровой стоимости должен принимать профессиональный оценщик, располагающий результатами оценки, проведенной с использованием трех подходов, учитывающий ограничивающие условия, область применения используемых методов и различную априорную информацию, не поддающуюся формализованному представлению.

Следует отметить, что существует множество отечественных и зарубежных программных средств общего применения, обеспечивающих различные процедуры анализа данных, которые широко используются в различных областях. Имеются и специализированные программные средства, привязанные к задачам статистического анализа данных по рынкам недвижимости. Этот перечень также можно дополнить

² Регистр оценки. 2010. № 1.

³ Даешь справедливую кадастровую оценку земель Омска! (серия публикаций). URL: <http://gkoz.ru/>

упрощенными программными средствами, выполненными на платформе Excel. По крайней мере все методы статистического анализа данных, освобожденные от ошибок, присущих методическим документам по определению кадастровой стоимости земель и недвижимости, реализованы в известных и широко апробированных программных продуктах.

Неудачные попытки введения единого налога на недвижимость в 1997–1998 годах в рамках эксперимента, проводимого в городах Твери и Великом Новгороде⁴, показали, что без надежной и адекватной системы информационного обеспечения таких работ говорить о возможности создания полноценной системы массовой оценки не представляется возможным. При этом отсутствие до настоящего времени четко определенных критериев описания объектов недвижимости, требований к информационным базам, форматам представления этих данных и т. д., безусловно, является основным фактором, сдерживающим введение этого налога.

Вместе с тем, как показывает прошлый опыт, введение единого налога на недвижимость, например, в городе Харькове в конце XIX века потребовало 3 месяца.

Результаты применения некоторых элементов системы массовой оценки объектов недвижимости для целей изъятия при реализации программы строительства в городе Сочи, показали, что даже при имеющихся в настоящее время ограниченных данных разработка технологии информационно-аналитического сопровождения таких работ заняла 1 месяц.

Таким образом, при условии скоординированных действий как органов власти, так и профессионального сообщества решить эту задачу в сроки, установленные руководством Российской Федерации, возможно.

Предложения по организации системы налогообложения недвижимости Российской Федерации

1. Разработать на уровне Национального совета по оценочной деятельности методические рекомендации по оценке кадастровой стоимости недвижимости и утвердить их приказом Министерства экономического развития Российской Федерации.

2. Разбить территорию России на ряд территорий налоговой оценки (далее – ТНО). В качестве единицы деления можно использовать территорию субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

3. Организацию работ по оценке кадастровой стоимости недвижимости поручить местным исполнительным органам власти.

4. На каждой ТНО создать Агентство налоговой оценки (далее – АНО), которому поручить организацию конкурса среди местных оценочных организаций на создание методики оценки кадастровой стоимости на ТНО.

5. На каждой ТНО создать комиссию по приемке методики оценки кадастровой стоимости.

6. Организовать публичное обсуждение методики оценки кадастровой стоимости в средствах массовой информации.

7. Принять методику на уровне местных законодательных органов и опубликовать ее в средствах массовой информации.

8. Обеспечить возможность досудебного урегулирования споров по кадастровой стоимости через институт независимой оценки с обязательной экспертизой отчетов саморегулируемых организаций оценщиков.

9. В уведомительном порядке представлять результаты оценки кадастровой стоимости недвижимости в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии для формирования единой федеральной базы данных.

⁴ О проекте федерального закона «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери : распоряжение Правительства Российской Федерации от 23 декабря 1996 года № 1900-р.