



АССОЦИАЦИЯ «СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ»

634012, г. Томск,
пр.Кирова, д.58, стр.55

тел – 54-52-70 факс 54-52-70
email: smolo@tomsk.gov.ru

27.03.2015 № 176
на № 46 от 20.02.2015

Исполнительному директору Общероссийского
Конгресса муниципальных образований
В.Н. Пакращенко

Уважаемый Виктор Николаевич!

Совет муниципальных образований Томской области рассмотрел проект обращения Президента ОКМО С.М.Киричука к Министру экономического развития РФ А.В. Улюкаеву о необходимости совершенствования оспаривания кадастровой стоимости земельных участков. Данное обращение поддерживаем, поскольку указанные в нём проблемы, возникающие в результате оспаривания результатов кадастровой оценки, действительно существуют.

Что касается заданных Вами вопросов, то сообщаем следующее.

1. Существует ли в муниципальных образованиях Томской области практика снижения по итогам кадастровой оценки налоговой базы конкретных объектов недвижимости, их выкупной цены и арендной платы?

Такая практика в муниципальных образованиях Томской области существует. Например, в муниципальном образовании «Александровский район» кадастровая стоимость земельных участков из состава земель промышленности в результате последней кадастровой оценки во многих случаях была снижена кратно от 10 до 100 раз по сравнению с ранее действующей их кадастровой стоимостью. Принимая во внимание, что размер арендной платы, а также земельный налог исчисляются, исходя из кадастровой стоимости конкретного земельного участка, соответствующие доходы местных бюджетов сократились.

В муниципальном образовании «Городской округ Стрежевой» не возникало значительных проблем после проведения кадастровой оценки стоимости земельных участков, однако имелись отдельные случаи значительного снижения и увеличения стоимости конкретных объектов недвижимости и, соответственно, изменения выкупной цены и арендной платы таких объектов.

В муниципальном образовании «Город Томск» по итогам пересмотра кадастровой стоимости земель в 2014 году (результаты вступили в силу с 01.01.2015) фиксируются единичные случаи уменьшения кадастровой стоимости земельных участков, определенной по состоянию на 01.01.2014 в сравнении с кадастровой стоимостью, определенной в отношении тех же участков по состоянию на 01.01.2007.

В муниципальном образовании «Томский район» по результатам кадастровой оценки земель населенных пунктов администрация Томского района с целью исключения выпадающих доходов бюджета Томского района были пересмотрены размеры ставок арендной платы земельных участков на 2015 год.

2. Позволит ли решить проблему снижения по итогам кадастровой оценки налоговой базы конкретных объектов недвижимости отказ от действующего порядка кадастровой оценки и возложение полномочий по его осуществлению на органы государственной власти или государственные учреждения?

Полагаем, что проведение кадастровой оценки должно носить единый методический характер на нормативной основе. Единая нормативно-правовая база обеспечит сопоставимость результатов оценки и сократит возможности необъективного определения кадастровой стоимости земли независимыми оценщиками. Возложение на органы государственной власти или государственные учреждения полномочий по выполнению государственной кадастровой оценки само по себе не решит проблему получения адекватной оценки кадастровой стоимости земель. Муниципальные образования Томской области выражают озабоченность тем, что с учётом значительной удаленности ряда территорий от региональных органов власти, нет уверенности, что органы местного самоуправления смогут существенно влиять на ситуацию. В связи с этим решение указанных проблем лежит скорее в усовершенствовании методики кадастровой оценки.

3. Имеются ли иные предложения по решению проблемы снижения по итогам кадастровой оценки налоговой базы конкретных объектов недвижимости?

Полагаем, что для получения адекватных результатов кадастровой оценки земли, позволяющих минимизировать разницу между кадастровой стоимостью объекта недвижимости, определенной в результате проведения кадастровой оценки, и его рыночной ценой по состоянию на дату проведения оценки, необходимы следующие меры.

Во-первых, расширить перечень информации, предоставляемой оценщику о видах земель, их целевом использовании и т.д.

Во-вторых, внедрить новое, либо обновить действующее программное обеспечение, используемое при определении кадастровой стоимости.

В-третьих, обеспечить согласование промежуточных результатов оценки с органами местного самоуправления (при этом срок согласования должен быть установлен не менее полутора месяцев). При наличии обоснованных замечаний, выявленных органами местного самоуправления в ходе проверки промежуточных результатов кадастровой оценки (изменение кадастровой стоимости земельных участков более чем на 50% в ту или иную сторону или значительное снижение доходной базы муниципальных образований), такие замечания должны быть в обязательном порядке учтены исполнителем при формировании окончательных результатов работ по кадастровой оценке земель.

В-четвертых, ужесточить соответствующие требования к отбору исполнителей работ по определению кадастровой стоимости земельных участков, позволяющие в итоге определить исполнителя, имеющего опыт в данном направлении работ, а также сотрудников-оценщиков, включенных в реестр аттестованных специалистов по проведению государственной кадастровой оценки земель, а не исполнителя, предложившего минимальную цену за выполнение названных работ. Наиболее целесообразно исполнителя работ определять не посредством проведения аукциона, а на конкурсной основе, где победителем признается лицо, предложившее лучшие условия исполнения контракта и имеющее опыт в проведении работ по определению кадастровой стоимости земельных участков.

Учитывая, что результаты государственной кадастровой оценки земли в конечном итоге влияют как на объем платежей юридических и физических лиц за право пользования землей, так и на доходную часть бюджета, в целях соблюдения интересов правообладателей земельных участков и исключения возможных необоснованных фактов ущемления интересов бюджета, предлагаем в качестве альтернативного варианта рассмотреть возможность внесения изменений в Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-

ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» в части отбора оценщиков по определению кадастровой стоимости земельных участков исключительно из перечня государственных и муниципальных учреждений (предприятий), специализирующиеся на проведении работ по государственной кадастровой оценке земли, или расширить перечень случаев, на которые не распространяется данный закон, включив в него предоставление услуг по определению кадастровой стоимости земельных участков.

В-пятых, необходимо урегулировать вопросы межведомственного взаимодействия при согласовании результатов оценки, а также изменения кадастровой стоимости земель в сторону уменьшения с органами местного самоуправления. Муниципалитетами Томской области высказывалось предложение о том, чтобы суды при рассмотрении вопросов изменения кадастровой стоимости земельных участков привлекали органы местного самоуправления в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спор, поскольку подобные решения существенно влияют на величину доходной базы муниципальных образований.

Исполнительный директор

Н.В. Лиманская