



## АССОЦИАЦИЯ «СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ»

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

тел – 54-52-70 Fax 54-52-70  
email: smoto@tomsk.gov.ru

24.02.2015 № 104

Главам муниципальных образований  
(главам администраций муниципальных  
образований) Томской области

Уважаемые коллеги!

В целях совершенствования процедур оспаривания кадастровой стоимости земельных участков, Общероссийским Конгрессом муниципальных образований (ОКМО) в адрес Министра экономического развития Российской Федерации подготовлено обращение об изменении порядка осуществления кадастровой оценки земельных участков (прилагается).

В связи с запросом ОКМО прошу Вас высказать свое мнение относительно указанных предложений, ответив на следующие вопросы:

1. Поддерживаете ли Вы проект обращения Президента ОКМО С.М. Киричука к Министру экономического развития Российской Федерации А.В. Улюкаеву.
2. Существует ли в Вашем муниципальном образовании практика снижения по итогам кадастровой оценки налоговой базы конкретных объектов недвижимости, их выкупной стоимости и арендной платы?
3. Считаете ли Вы, что отказ от действующего порядка кадастровой оценки и возложение полномочий по его осуществлению на органы государственной власти или государственные учреждения позволит решить проблему снижения по итогам кадастровой оценки налоговой базы конкретных объектов недвижимости?
4. Имеются ли у Вас иные предложения по решению проблемы снижения по итогам кадастровой оценки налоговой базы конкретных объектов недвижимости?

Ваш ответ по данному вопросу просим направить в Исполнительную дирекцию Совета муниципальных образований по адресу: [smoto@tomsk.gov.ru](mailto:smoto@tomsk.gov.ru) или по факсу 8 (382-2) 54-53-34 в срок до 10 марта 2015 года.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Исполнительный директор

Н.В. Лиманская

Министру экономического развития  
Российской Федерации

А.В. Улюкаеву

## О государственной кадастровой оценке

Уважаемый Алексей Валентинович!

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