

Вопросы оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Часть 1.

Методология

Н.В. Волович

директор ООО «Институт оценки», профессор Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, доктор экономических наук (г. Москва)

Д.В. Ковалев

генеральный директор государственного бюджетного учреждения «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» (г. Москва)

Николай Владимирович Волович, wolowitsch@list.ru

1 января 2020 года завершился переходный период, установленный Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ), к отношениям, возникающим в связи с проведением государственной кадастровой оценки, пересмотром и оспариванием ее результатов. В течение этого периода в соответствии с решением высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации к таким отношениям могли быть применены нормы как Закона № 237-ФЗ, так и его «предшественника» – Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ).

Таким образом, завершился переход от определения кадастровой стоимости независимыми рыночными оценщиками к ее определению государственными бюджетными учреждениями (далее – бюджетное учреждение, ГБУ), наделенными исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации полномочиями по определению кадастровой стоимости. Сейчас именно бюджетное учреждение на постоянной основе и с периодичностью, установленной Законом № 237-ФЗ, осуществляет определение кадастровой стоимости в каждом субъекте

Российской Федерации.

Также эти бюджетные учреждения становятся одной из активных сторон административного судопроизводства по делам об оспаривании кадастровой стоимости, а именно – административными ответчиками. Уже с 1 января 2023 года обязательной к применению всеми бюджетными учреждениями станет норма, введенная Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которой кадастровая стоимость здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства, машино-места, земельного участка может быть установлена бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости на основании поданного заявителем отчета об оценке рыночной стоимости.

По мере накопления опыта эффективность работы ГБУ будет возрастать, но это происходит не автоматически. Вопреки распространенному мнению практика доказывает, что доходы бюджета города Москвы от использования земельных участков и иной недвижимости формируются не сами по себе, а являются результатом работы по многим направлениям. Это позволяет направлять средства на капитальный ремонт дорог и жилых зданий, реновацию, строи-

тельство объектов здравоохранения и образования, что в конечном счете и формирует высокую цену московской недвижимости. При этом по мере совершенствования государственных мер регулирования рынка недвижимости сам рынок усложняется, что требует постоянного совершенствования системы как государственной кадастровой, так и рыночной оценки. Очевидно, что для эффективного применения нового законодательства необходимо обновить нормативную правовую базу в области оспаривания кадастровой стоимости.

Важнейшую роль в разрешении объективных противоречий играет судебная система. В частности, назрела необходимость внесения дополнений и изменений в постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – Постановление Пленума Верховного Суда) на основе уже накопленного опыта и перспектив развития публичного и частного права, равно как с учетом Закона № 237-ФЗ. Также нужны постоянно конкретизирующие практику судебного оспаривания обзоры Верховного Суда Российской Федерации, чтобы по максимуму исключить различия подходов судов в том числе в апелляционных инстанциях.

Следует отметить, что главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ), также как и Постановлением Пленума Верховного Суда, не рассматривается оспаривание в судебном порядке решений бюджетного учреждения, принятых по итогам рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, введенное нормами Закона № 237-ФЗ. В целом порядок оспаривания результатов кадастровой стоимости, определенных в соответствии с Законом № 237-ФЗ, в полной мере не отражен ни в КАС РФ, ни в Постановлении Пленума

Верховного Суда. Во многом это следствие неоднозначности действующих норм законодательства. Согласно Закону № 237-ФЗ недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости, является ошибкой, допущенной при определении кадастровой стоимости, порядок исправления которой урегулирован нормами этого федерального закона. В то же время в Законе № 135-ФЗ отсутствует такой термин, как «ошибка, допущенная при определении кадастровой стоимости», а применяется формулировка «недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении кадастровой стоимости», что является основанием пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в судебном порядке.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда центральным элементом судебного оспаривания является назначение стоимостной экспертизы для установления рыночной стоимости конкретных земельных участков и других объектов недвижимости. В условиях когда установление истинной стоимости объекта исследования прямо зависит от мнения судебного эксперта как лица, обладающего специальными знаниями, а это чаще всего частнопрактикующий оценщик, именно его мнение во многом определяет конечное судебное решение.

В этих условиях возникает стремление эксперта не помочь суду разрешить сложную проблему, а обезопасить себя. Когда то Дж. Кейнс обосновал необходимость прямого государственного вмешательства в рыночные процессы, проанализировав мотивацию экспертов и других консультантов: «Большинство этих лиц в действительности весьма озабочены ... тем, чтобы предугадать немного раньше широкой публики изменения в системе взаимно разделяемых условностей как основы рыночной оценки. Их интересует не реальная стоимость какого-то объекта вложения капитала для человека, который покупает его

с тем, чтобы «приберечь» его для себя, а то, как рынок будет оценивать его под влиянием массовой психологии через три месяца или через год» [6, с. 162]. В российской действительности доказательство этого вывода можно найти в работе оценщиков как судебных экспертов. Их желание взять на себя полномочия по нахождению компромисса между сторонами процесса изначально лишает экспертизу ее цели. Часто именно с этим связаны ошибки экспертов, которые выходят за пределы своей компетенции, например берут на себя ответственность за трактовки налогового законодательства или самостоятельно делают выводы о физическом состоянии объектов исследования.

В этой статье не будут рассмотрены часто встречающиеся ошибки, обусловленные невнимательностью экспертов. Во многом их невнимательность связана со спешкой – желая получить для своих компаний выгодные заказы, эксперты очень торопятся при проведении исследования. На практике такой демпинг приводит к низкому качеству работы, необходимости проведения повторных и дополнительных экспертиз, судебным ошибкам и потере доверия к самому институту негосударственных судебных экспертиз. Это проблема оценочного сообщества в целом.

Есть эксперты, выполнившие сотни экспертиз стоимости объектов в год. Очевидно, что под конкретной фамилией скрывается большой коллектив, члены которого не несут реальной ответственности за качество исследования. Негативное влияние на качество оказывают и вопросы оплаты судебных экспертиз. Вместо того чтобы получать гарантированную оплату посредством предварительного внесения установленных при назначении экспертизы сумм на его депозит, эксперт после выполнения своей работы (то есть после вынесения судом решения на основании ответов эксперта на поставленные вопросы) вынужден самостоятельно добиваться ее оплаты от истца или ответчика. Поскольку после утверждения

судебной экспертизы оплата возлагается на проигравшую сторону, очевидно, что ее желание оплачивать труд эксперта минимально. Вследствие этого эксперты вынуждены и повышать гонорары, и увеличивать количество проводимых экспертиз. В любом случае страдает качество. До сегодняшнего дня процессуальная практика назначения экспертов исходит из требований минимизации времени на экспертизу и ее оплаты. Сами же расценки в России складываются произвольно, и возникает задача сформировать ориентиры гонораров в зависимости от сложности поставленных судами вопросов.

Если не брать такие экстремальные причины низкого качества экспертиз, как ангажированность и демпинг, то основные направления повышения качества судебной стоимостной экспертизы можно сфокусировать на двух вопросах.

Во-первых, необходимость установления наиболее существенных характеристик оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки, правильный подбор рыночной информации и ее использование для определения стоимости в соответствии с характеристиками объекта исследования.

Во-вторых, развитие методологии и нормативного правового регулирования оценочной деятельности в соответствии с развитием смежного законодательства и практики оценки в России и за рубежом.

Отчет оценщика, подготовленный для обращения в суд со стороны правообладателя, обязан содержать полные характеристики объекта оценки. Как правило, в нем приводятся выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее также – ЕГРН), технические паспорта, поэтажные планы. В суд могут быть представлены и иные документы, позволяющие получить достаточное представление для уточнения важных характеристик оцениваемого объекта. Недостаточность, как и недостоверность, сведений об объекте кадастровой оценки является серьезным аргументом для назначения судебной экспер-

тизы по установлению рыночной стоимости земельного участка или другого объекта недвижимости в качестве его кадастровой стоимости.

Чаще всего состояние объекта оценки, его физические и иные характеристики хорошо известны только одной стороне процесса – его правообладателю, который по различным причинам может быть заинтересован в искажении этой информации. Однако у судебного эксперта достаточно прав на получение возможной информации от правообладателей в рамках ходатайства в суд или в рамках других полномочий. Всегда возникает вопрос, насколько критически важно учесть те или иные характеристики объекта исследования. Независимо от категории дел существенное значение для стоимости имеют характеристики, без которых невозможно фактическое использование объекта исследования, то есть прежде всего требования Земельного и Градостроительного кодексов Российской Федерации. Такая информация имеет важнейшее значение. В значительной степени это правовой вопрос, и сами судьи, обладая достаточной компетенцией, могут сделать выводы, насколько характеристики объекта исследования (количественные и качественные) и выбранных экспертом аналогов различаются и, соответственно, решить на этом этапе вопрос об обоснованности выводов эксперта.

Большое значение имеет реальный, а не формальный осмотр экспертом объекта экспертизы. Несмотря на то, что характеристики могли претерпеть изменение за период между датами оценки и осмотра, осмотр позволяет конкретизировать как характеристики объекта, так и задаваемые ходатайством сторонам процесса вопросы.

Второй грубой ошибкой эксперта будет неверный выбор рыночной информации, включая обоснованность примененных корректировок. В соответствии с пунктом 10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования

к проведению оценки (ФСО №1)» объектом-аналогом признается «объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». Такие объекты необходимо идентифицировать, то есть указать уникальный кадастровый номер. Выбранные для проведения расчетов объекты-аналоги должны обладать сходными с оцениваемым объектом характеристиками, в противном случае должны быть сделаны корректировки (пункт 22е Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7»)). При этом и сами корректировки должны соответствовать рынку, а их расчет должен осуществляться в соответствии с нормативными правовыми актами и общедоступной методологией. Благодаря наличию таких справочников, как, например, под редакцией профессора Л.А. Лейфера, Статриелта или ведущих риелторских групп, стало возможным хоть какое-то объединение мнений экспертов рынка недвижимости относительно количественного влияния различных факторов на рыночную стоимость. Вопросом остается их разумное применение исходя из реальной ситуации на конкретном сегменте рынка с учетом локального местоположения. Коридор предлагаемых корректировок достаточно широк, и обоснование реальных границ остается обязанностью оценщика.

Возможная ошибка мультиплицируется в применении корректировок к объектам, характеристики которых, включая цену сделки, невозможно проверить. В настоящее время и оценщики, и судебные эксперты активно применяют данные, полученные об объектах аналогах из интернета. Однако если сведения об объектах получены оценщиком из объявлений, размещенных в сети, в которых отсутствуют достаточные и достоверные сведения о стоимостных и технических характеристиках объектов-аналогов, то такие объекты не подлежат сравнению по своим характеристикам, так как нарушен пункт 14 ФСО № 1.

Требования к объектам-аналогам (и самим методам оценки) в рамках заключения эксперта при оспаривании кадастровой стоимости недвижимости более четко прописаны в статье 40 Налогового кодекса Российской Федерации, пункт 11 которой требует, чтобы при определении и признании рыночной цены товара, работы или услуги использовались «официальные источники информации о рыночных ценах на товары, работы или услуги и биржевых котировках». Такие данные эксперт может получить самостоятельно при анализе публичных предложений о сделках с идентифицированными объектами и их результатов. Однако в отличие от оценщика эксперт обладает правом ходатайствовать перед сторонами процесса о предоставлении информации о реальных сделках в конкретном сегменте рынка. Часто таким правом эксперты пренебрегают, хотя это существенно повышает достоверность сделанных им и в итоге судом выводов.

Государственными и муниципальными органами накоплен колоссальный свод сведений о реальных сделках как по результатам публичных торгов, так и обо всех сделках, проходящих учет в органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр). Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, а также сведения в виде копии документа, на основании которого они внесены в ЕГРН, предоставляются как судам, так и руководителям федеральных органов исполнительной власти и их территориальных органов, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления (см. [10]).

Во многих странах в силу сложностей к исследованию реального архива сделок допущены независимые оценщики, однако в России судебные эксперты во многих судах получают по ходатайствам в суд необходимую информацию о реальных сделках. Даже в случае отказа органов Росреестра предоставить требуемые сведения на региональном и местном уровнях достаточно своих возможностей. Например, продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка, а субъект Российской Федерации имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается (см. Федеральный закон [11, ст. 8]). К тому же сам правообладатель объекта недвижимости часто имеет достаточно информации о ценах сделок с его объектом, например, в рамках заключенных договоров аренды.

С 2022 года кадастровая палата ежегодно будет формировать и бесплатно предоставлять в правительства субъектов Российской Федерации сведения о сделках с объектами недвижимости, включая цены таких сделок, содержащиеся в ЕГРН. В перечень сделок будет входить вся существующая информация о ценах. Если у ГБУ возникнут сомнения относительно стоимости объекта, то оно не будет использовать такой объект для своих расчетов при установлении кадастровой стоимости. При этом требования по признанию цен конкретных сделок не соответствующими обычным рыночным условиям пока имеют абстрактный характер.

Каждый объект недвижимости в силу оригинальности местоположения, физического состояния и специфического вида использования нельзя в полной мере заменить другим. Теоретически каждый земельный участок или другой объект недвижимости

можно было бы представить как отдельный рынок, владелец которого – монополист. Даже если взять квартиры в одном доме, то исследования показывают, что в высотных зданиях разница в стоимости квартир на нижних и верхних этажах, с позитивным и неприятным видами из окон может составлять более двух раз. Методами массовой оценки эти различия нивелируются, поэтому и возникает необходимость в индивидуальной рыночной оценке.

При сложившейся в настоящее время ситуации на рынке недвижимости ожидать снижения количества споров о величине кадастровой стоимости недвижимости невозможно. Тем более что ГБУ обязаны обеспечить непревышение кадастровой стоимости единого объекта над величиной его рыночной стоимости.

Таким образом, назрела необходимость развития методологии оценки недвижимости в условиях развивающегося рынка и его нормативного регулирования. В условиях реального рынка недвижимости с его колебаниями цен, наличием сложного набора влияющих на них факторов это была бы ощутимая помощь и суду, и экспертизе. Вопросы методологии часто сложны для изложения неспециалистам, однако, как и по вопросам, учитываемым при оценке характеристик объектов исследования, ее развитие имеет закономерный характер по мере развития знаний о рыночных процессах. Поучителен опыт коллег из Нидерландов (подробнее см. [12]), которые постоянно проводят специальные содержательные курсы семинаров для членов Верховного суда Королевства по реальным проблемам оценочной деятельности и возможностей учета особенностей развития конкретных сегментов рынка недвижимости при оценке для целей налогообложения. В европейских и других странах с развитым рынком давно осознали необходимость серьезного изучения законов рынка и формирования ответственных и квалифицированных экспертов.

Долгие годы уровень квалификации российских оценщиков соответствовал за-

просам практики, а во многом даже опережал ее. В частности, всегда недвижимость рассматривалась в единстве земельного участка и его улучшений (в том числе благоустройства и иной застройки). При оценке ее и рыночной, и кадастровой стоимостей исходным было единство судьбы земельного участка и всех находящихся на нем других объектов недвижимости. Это в том числе позволило разделить понятия рыночной и кадастровой стоимостей недвижимости. Так, уже в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке для рыночных оценщиков [13 п. 1.15] было указано: «Определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением публично-правовых ограничений прав на недвижимость, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территории, охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, безопасностью населения и государства». В то же время для целей оценки рыночной стоимости объектами оценки являются объекты гражданского оборота – земельные участки и другие объекты недвижимости «с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству» (п. 4 ФСО № 7).

Несомненно, проблемы качества и непосредственно ГКО, и системы оспаривания кадастровой стоимости недвижимости углубляются закрепленными перспективами отдельной оценки земельных участков и других объектов недвижимости. Нельзя считать утвержденные единые сроки проведения государственной кадастровой оценки с 2022 года одновременно в отношении проведения государственной кадастровой оценки участков всех категорий земель, а с 2023 года – в отношении всех видов объектов капитального строительства (см. [10]). Такая отдельная оценка разрывает единство земельного участка и находящихся на нем других объектов недвижимости и усложняет разрешение споров относи-

тельно результатов их кадастровой оценки. В Москве удалось накопить положительный опыт разрешения споров о кадастровой стоимости именно благодаря единству оценки земельных участков и находящихся на них объектов недвижимости.

Внедряемая в настоящее время концепция изменения Гражданского кодекса Российской Федерации [14] основывается именно на создании единого объекта недвижимости, в основе лежит земельный участок и права на него, а здания, строения, сооружения и прочие объекты становятся принадлежностями. Это потребует синхронизации с другими кодексами, и необходимо уже сейчас подготовить соответствующие изменения в стандарты оценки. В частности, по-новому следует подойти к основному объекту гражданских прав – им становится земельный участок и находящиеся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, которые признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь. Также придется отойти от упрощенной дихотомии деления прав на недвижимость на собственность и аренду в сторону более точного дополнения ограниченными вещными правами в том числе новыми, например право застройки земельного участка или право приобретения чужой недвижимой вещи. При этом проект изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации не предполагает принудительного перехода с привычной аренды земельных участков под строительство к праву застройки.

Также разработчиками этой концепции предложено совершенствование системы вещных прав на земельные участки и другие природные объекты посредством создания двух базовых моделей законодательного регулирования с возможностью широкого использования земельного участка или иного природного объекта вне зависимости от его нахождения в частной, государственной или муниципальной соб-

ственности. В России долгое время считалось, что закономерности рынка недвижимости основаны на субъективном выборе сторон сделок и не требует прямого государственного регулирования. До последнего времени существовал явный перекося в сторону англо-саксонского опыта развития рынка недвижимости, который основан на минимизации мер государственного вмешательства в рыночные процессы. Это не позволяло создать столь нужные практике прецеденты по многим категориям дел, включая оспаривание кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Очевидно, что такие изменения, предложенные в концепции, отражают и значительное реформирование всего механизма регулирования рынка недвижимости. Часть этих функций взяли на себя банки как наиболее важные системные игроки на рынке. При этом назвать их независимыми арбитрами в области определения стоимости нельзя – их бизнес напрямую связан с необходимостью постоянного наращивания ипотечных сделок. В этом отношении озабоченность Центрального банка Российской Федерации в реальной эффективности стимулирования рынка недвижимости за счет льготных кредитов обоснована. Но достижение конкретных целей национального проекта «Жилье и городская среда» основано на реализации финансовых интересов девелоперов в части повышения их доходов. При этом потребности жителей России в современном жилье имеют значительную специфику в зависимости от места жительства. Государству приходится решать эти противоречия во все больших масштабах в силу обострения демографических и социальных проблем. В итоге цены на рынке земли и недвижимости не формируются в рыночных условиях, а рост цен становится чрезмерным как для бюджета, так и для населения.

В условиях, когда цены на рынке определяются в значительной степени государственными инвестициями в инфраструктуру и городскую среду в целом, а не затратами

частных инвесторов, государственная политика в России объективно формирует новый механизм своего активного участия в присвоении добавочной ренты. В научной литературе можно встретить различные классификации стоимости такого присвоения, основанные на ее цели или результате. С одной стороны, «прямые инструменты для присвоения прироста стоимости [capture] – это политика, которая направлена на присвоение всего или части прироста стоимости недвижимости с обоснованием того, что это юридическое или моральное обязательство для частных собственников вносить долю своего богатства в общественный карман» [15]. С другой стороны, «Цели, стоящие за косвенными инструментами, обычно более прагматичны и менее идеологичны, чем цели, стоящие за макроэкономическими или прямыми инструментами изъятия прироста стоимости» [15].

Проблема в том, что прямые инструменты легко спутать с косвенными, так как их цели в условиях правовых ограничений зачастую неочевидны, поэтому необходимо классифицировать не только цели, но и в первую очередь объекты регулирования. Косвенные модели основаны на ежегодных налогах и иных обязательных платежах на любые объекты недвижимости, в то время как прямые модели содержат обязательные или добровольные процедуры для поглощения части прибавочной стоимости, а также налоги, которые относятся к определенной части прибавочной стоимости (например налог на прирост капитала). Страны с низким уровнем применения прямых моделей, как правило, имеют более высокие обычные налоговые ставки, чем страны, использующие прямые инструменты для поглощения части прибавочной стоимости.

Активная государственная политика приводит к обострению проблем перераспределения прироста стоимости недвижимости. В российских реалиях это приводит к неравномерности развития регионов и с точки зрения качества политики в сфере недвижимости. Большинство регионов,

столкнувшись с конфликтами относительно качества установления налоговой базы на основе кадастровой стоимости в условиях низкой квалификации государственных оценщиков в специализированных ГБУ, лоббируют запрет на оспаривание установленных величин кадастровой стоимости земельных участков и других объектов недвижимости. Однако резервом для пополнения бюджета в регионах является не прямое нормативное установление стоимостей, а более профессиональный учет особенностей конкретных сегментов рынка.

Совершенно другую стратегию выбрало правительство Москвы. Примером можно назвать трансформацию системы взимания платежей за изменение вида использования земельных участков на основе сведений об их кадастровой стоимости. Хотя сам такой платеж отсутствует в Градостроительном кодексе Российской Федерации, практика показывает его высокую экономическую и социальную эффективность [16].

При этом очевидно, что политика руководства города, направленная на сокращение судебных споров через обращение в прокуратуру с жалобами на оценщиков и судебных экспертов, показывает ограниченные возможности участия государства как стороны в отстаивании своих интересов непосредственно через судебные споры относительно кадастровой стоимости. Но если действующая модель несовершенна, ее надо развивать в первую очередь посредством внесения корректив в законодательство, не отменяя принцип состязательности сторон в судебном процессе. Практика показывает, что муниципалитеты и регионы могут квалифицированно отстаивать свои права и в сфере оценочной деятельности.

Со своей стороны оценщики, если хотят соответствовать современному перспективному уровню развития теории и практики, должны сконцентрироваться на решении острых методологических вопросов на основе реального опыта, прежде всего решить две наиболее острые проблемы как

основы совершенствования федеральных стандартов оценки недвижимости.

Прежде всего существует острая потребность разделить первичный и вторичный рынки, которые основаны на принципиально разных закономерностях. Действующий классификатор видов использования земельных участков [17] не выделяет стадию проектирования и строительства в отдельную группу вида использования в отличие от требований градостроительного и земельного кодексов. Очевидно, что рынок девелоперских проектов отличается как механизмом регулирования, так и основными ценообразующими факторами, включая его высокую монополизацию и специфические риски. Неслучайно в предложенной концепции изменений гражданского законодательства право застройки выведено в отдельный вид. В силу сложностей анализа этого сегмента рынка недвижимости в России реальные научные исследования, которые формализуются в конкретных методических рекомендациях и федеральных стандартах оценки, фактически отсутствуют. Прорывным стало совместное исследование специалистов Сбербанка и консультантов из группы ПрайсвотерхаусКуперс, проведенное в 2018 году [18], результаты которого показали, что очевидное отставание российских стандартов оценки в части специальных требований по оценке земельных участков, ожидающих или находящихся в процессе застройки, существенно влияет на качество определения стоимости участков на разной степени их освоения. Ссылка в федеральных стандартах оценки недвижимости на обязательность проведения анализа наиболее эффективного использования только уводит от реальной проблемы в условиях, когда не определен сам статус таких оценок – где грань между рыночной и инвестиционной стоимостями, и когда доступная информация о проектах имеет индивидуализированный, а не общедоступный характер. В этом отношении в России оценочная методология не только отстала от практики, но и уже не соответствует

Международным стандартам оценки, где утвержден специальный стандарт МСО 410 «Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента» [19].

Конечно, особенности российского рынка недвижимости не позволяют ограничиться ссылками на Международные стандарты оценки по рассматриваемому вопросу, они объективно не могут учитывать особенности российского рынка. Однако восполнение очевидного пробела позволило бы одновременно и конкретизировать главный принцип оценки – стоимость денег во времени – посредством имплементации учета в затратном подходе затрат на финансирование на основе доступной на рынке кредитной ставки, что во многом снимает субъективность при расчетах предпринимательской прибыли. Пока имплементация российского и международного опыта в уже принятый федеральный стандарт оценки отложена, что сказывается и на качестве судебных экспертиз. Недостаточно усилий прилагают и саморегулирующие организации оценщиков. В частности, в 2020 году ведущее российское общество оценщиков обновило свои стандарты и правила в части «Подходы и методы оценки» (СПОД РОО 01-006-2020), взяв за основу Международные стандарты оценки и обоснованно имплементировав в них учет финансовых затрат. Однако стандарт по оценке недвижимости (СПОД РОО 01-007-2020) остался идентичным Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (см. [20]).

Другим острым вопросом, требующим срочного решения в стандартах оценки, является конкретизация требований к методам доходного подхода. Как уже указывалось, одним из основных отличий в оценке кадастровой и рыночной стоимостей недвижимости является особенность учета публично-правовых и частноправовых ограничений (обременений). Уже при написании ФСО № 7 «Оценка недвижимости» его авторам, в частности руководителю рабочей группы, сформированной Министерством

экономического развития Российской Федерации, Н. Баринову, было очевидно, что именно в части доходного подхода нужно дать более обоснованные определения понятий «ставка капитализации/дисконтирования» и «арендная плата» (см. [21]). Наличие конфликтов между арендодателями и арендаторами относительно корректировок условий арендных договоров в период коронакризиса 2020 года показало справедливость таких опасений. Но проблема имеет более системный характер. Доходный подход в российских стандартах оценки базируется на произвольном толковании понятия «прогноз будущих доходов». Определение стоимости, данное более ста лет назад А. Маршалом как дисконтированные будущие доходы от использования недвижимости, конкретизировалось в оценочной теории через необходимость анализа исполнения конкретных арендных договоров. Очевидно, что прогноз, основанный на субъективном мнении оценщика, существенно отличается от реальных ожиданий доходов, в основе которого четко установленные правила делового поведения субъектов рынка. В английском языке будущее время более четко формализовано на мечты, реальное планирование и конкретное поведение по реализации планов. Именно последнее и лежит в основе расчетов сторон сделок. «Итак, в итоге прогноз может предоставлять данные для оценки, но оценка – это не прогноз и при том не обязательно зависит от него. ... Прогнозирование по своей природе чрезвычайно неточная деятельность. Поэтому следует проявлять осторожность в качественной оценке (assessing) достоверности, которая может иметь место при любом прогнозе, по этой причине прогнозы часто рассматриваются в терминах вероятности» [22, с. 457–459].

Несовершенство доходного подхода в рамках судебных экспертиз может и должно решаться также посредством запроса в суд и последующего анализа конкретных гражданско-правовых договоров, заключенных относительно исследуемого

объекта исследования. Такое право в условиях ограниченности прав эксперта в части самостоятельного сбора доказательств фактически является идеальной возможностью не только качественно ответить на поставленный судом вопрос о рыночной или иной стоимости объекта, но и выполнить требования ФСО № 7, касающиеся важнейшего элемента сравнения – передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав.

Приходится признать, что чаще стороны, обладающие требуемой рыночной информацией, ее в суд не предоставляют. Если эта информация критически важна для решения поставленных судом вопросов, то эксперту лучше отказаться от ответов, так как его выводы всегда будут поставлены под сомнение. Тем не менее необходимость обеспечения доступа судебных экспертов к реальной информации о сделках никогда не ставилась под сомнение. Но если сами эксперты отказываются от этого, то вопрос о предлагаемых изменениях в статус обычного оценщика в части доступа к базе данных зарегистрированных сделок вообще не будет решен в ближайшее время. Очевидно, что это не соответствует требованиям прозрачности рынка недвижимости и не приводит к развитию процессов современных информационных технологий как раз в то время, когда это наиболее востребовано государством, бизнесом и населением.

Выводы

1. Необходимо внести изменения в Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации и постановление Пленума Верховного Суда № 28 с учетом уже накопленной практики рассмотрения споров при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в том числе с участием ГБУ. Также необходимы регулярные обзоры Верховного Суда для обеспечения единообразия ак-

тивно развивающейся судебной практики. Судебные эксперты не могут и не должны самостоятельно трактовать чисто правовые вопросы.

2. Нормативно-методическую базу и кадастровой, и рыночной оценки, в частности федеральные стандарты оценки и Методические указания о ГКО, необходимо обновить в соответствии с концепцией развития гражданского и публичного права, передовой практикой регулирования рынка недвижимости, а также с Международными стандартами оценки.

3. Прекратить практику раздельного определения кадастровой стоимости (и ее оспаривания) земельного участка и других объектов недвижимости, так как это противоречит принципу единства судьбы земельного участка и других объектов недвижимости.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации : Федеральный закон от 8 марта 2015 года № 21-ФЗ : в редакции от 8 декабря 2020 года.

Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег. Избранное. М. : Эксмо, 2007. 960 с.

7. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ (с изменениями, вступившими в силу с 31 июля 2020 года). Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ : в редакции от 31 июля 2020 года) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 1 октября 2020 года). Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ : в редакции от 6 июня 2019 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Бервоотс Б., Волович Н. В. Система контроля качества массовой оценки недвижимости для целей налогообложения в Нидерландах // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 8. С. 12–33.

13. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 7

июня 2016 года № 358. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

14. Концепция изменения Гражданского кодекса Российской Федерации. URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/11059.html/> © КонсультантПлюс, 1992-2021.

15. *Alterman R.* Land Use Regulations and Property Values: The 'Windfalls Capture' Idea Revisited. In: Brooks, N.; Donangy, K.; Knapp, G.J. (eds.), *The Oxford Handbook on Urban Economics and Planning*, Oxford University Press, 2012. P. 755–786.

16. О внесении изменений в правовые акты города Москвы : постановление правительства Москвы от 19 ноября 2020 года № 2019-ПП. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

17. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

18. Девелопмент коммерческой и жилой недвижимости : учебное пособие / под ред.

С. В. Бессонова, О. Н. Щербаковой. М. : АНО ДПО «Корпоративный университет Сбербанка», 2018. 272 с.

19. Международные стандарты оценки 2020 / пер с англ. ; под ред. И. Л. Артеменкова, С. А. Табаковой. М. : Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2020. 193 с.

20. Ассоциация «Русское общество оценщиков». Стандарты и правил оценочной деятельности (СПОД РОО 2020). URL: <http://sraroo.ru/upload/iblock/0b4/SPOD-ROO-2000.pdf>

21. *Баринов Н. П.* Об оценке рыночной арендной платы и стоимости прав, связанных с договором аренды земельного участка // *Имущественные отношения в Российской Федерации*, 2018 № 6. С. 6–24.

22. *Сейнс С. [и др.]*. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности / пер. с англ. Г. И. Микерина, А. И. Артеменкова ; под ред. Г. И. Микерина, И. Л. Артеменкова. М. : Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2009. 503 с.



АО «РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО СОДЕЙСТВИЯ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ»

предоставляет полный комплекс оценочных и юридических услуг с 1996 года

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Юридические услуги

- защита интересов собственников и арендаторов в административном и судебном порядке при некорректном определении кадастровой стоимости недвижимого имущества
- взыскание долгов с проблемных банков
- налоговые споры
- банкротство
- ведение арбитражных дел
- противодействие рейдерским захватам имущества (защита активов)
- исполнительное производство

Услуги по оценке

- ▼ оценка различных видов стоимости имущества и имущественных прав, в том числе:
 - объектов недвижимости
 - бизнеса и пакетов ценных бумаг
 - объектов интеллектуальной собственности, включая ноу-хау
 - земельных участков и объектов капитального строительства в целях уменьшения налогооблагаемой базы (замещения кадастровой стоимости)
 - объектов для целей залога
- ▼ стоимостная экспертиза по определению суда

+7-(495)-670-90-54, +7-(495)-670-69-78, +7-(499)-179-49-43

e-mail: prom9@yandex.ru