

## К вопросу выделения величины НДС при определении кадастровой стоимости недвижимости

**Н.В. Волович**

профессор Финансового университета при Правительстве Российской Федерации (г. Москва), член Европейской академии по земельным отношениям (г. Цюрих), доктор экономических наук

Николай Владимирович Волович, wolowitsch@list.ru

В 2019 году впервые начали применяться результаты государственной кадастровой оценки недвижимости (далее – ГКО) по закону «О государственной кадастровой оценке» [1]. Теперь эти работы выполняют специализированные региональные государственные бюджетные учреждения (далее – ГБУ). Новый порядок определения кадастровой стоимости направлен на разрешение очевидного противоречия между возрастанием требований к обоснованию результатов ГКО и реальными трудностями формирования информационной инфраструктуры российского рынка недвижимости. Делать выводы об эффективности нового механизма кадастровой оценки пока рано, однако очевидно, что приблизить величины кадастровой и рыночной стоимостей подавляющего числа объектов недвижимости в лучшем случае удастся после прохождения нескольких этапов ГКО, если, конечно, в очередной раз не изменится политика в этой области. Причин несколько, но очевидно, что в бюджетных учреждениях работают в основном те же люди, которые и ранее выполняли эти работы, а сложившееся в обществе негативное отношение к достоверности результатов, умноженное на перспективы реальной ответственности за их качество, заставляет исполнителей работ, как правило, существенно снижать кадастровую стоимость. А.Ю. Бойко, руководитель рабочей группы по подготовке утвержденных Министерством экономического развития Российской Федерации

Методических указаний о государственной кадастровой оценке [2] (далее также – Методуказания о ГКО), на конференции ГБУ высказался достаточно определенно: «В Российской Федерации подготовка к ГКО по новым правилам практически не велась. Кадастровая стоимость 2018 года, по сути, назначена и «прикрыта» «арифметикой», моделями, программным обеспечением. Модели, по результатам поступления замечаний в ГБУ, переделывались кардинально, результат менялся в разы» (см. [3]). Не только региональные и местные органы власти, но и федеральный орган, на который возложены обязанности контроля качества работ по кадастровой оценке, реально не смогли осуществить эффективный надзор как за ходом, так и за результатом работы ГБУ.

Символично, что и в Методуказаниях о ГКО не утверждены требования к анализу соотношения установленной кадастровой и рыночной стоимостей в разрезе видов использования земельных участков и других объектов недвижимости как в каждом административно-территориальном образовании, так и между различными территориями. Если бы на федеральном уровне такой анализ был проведен, то стало бы очевидным, что население и бизнес в разных регионах несут нагрузку по платежам в бюджетную систему непропорционально стоимости их имущества. Анализ проведения работ по ГКО показывает, что сейчас реально о каком-либо экономически обо-

снованном определении кадастровой стоимости говорить рано, в лучшем случае – это корректировка ранее утвержденных величин исходя из принятой на региональном уровне концепции целесообразности пополнения бюджетов в условиях социальной напряженности. Это в очередной раз дискредитирует идею перехода на взимание налогов на недвижимое имущество в зависимости от его стоимости.

Не обеспечивая единства подходов к экономическому обоснованию платежей в бюджет для владельцев земельных участков и других объектов на территории страны, чему соответствует принцип «равные налоги за равные по стоимости объекты для одинаковых групп налогоплательщиков», мы обостряем и так сложную социальную ситуацию прямым нарушением конституционных прав граждан. В постановлении от 22 июня 2009 года № 10-П Конституционный Суд Российской Федерации подчеркивал, что в налогообложении равенство понимается прежде всего как равномерность, нейтральность и справедливость налогообложения (см. [4]). Это означает, что одинаковые экономические результаты деятельности налогоплательщиков должны влечь одинаковое налоговое бремя и что принцип равенства налогового бремени нарушается, когда определенной категории налогоплательщиков предоставляются иные по сравнению с другими налогоплательщиками условия, хотя между ними нет существенных различий, которые оправдывали бы неравное правовое регулирование.

При этом возлагать ответственность за состояние кадастровой оценки в России только на регионы нельзя, даже если федеральный законодатель предоставил им широкие организационно-информационные возможности. Проблема различного понимания задач и их решений на уровне регионов объективно связана с очевидными пробелами в законодательстве, не учитывающем ни специфику недвижимости как объекта правоотношений в различных отраслях права, ни значение рынка недвижимо-

сти для социально-экономического развития страны.

Понятие недвижимости как объекта гражданского оборота существенно отличается от понятия недвижимости в налоговом и в градостроительном праве. Федеральный законодатель, не уделяя должное внимание процессам в этой сфере, каждый раз не только провоцирует конфликт бизнеса и граждан с государством, но и подрывает доверие к институтам государственной власти.

Так, с 1 января 2019 года вступили в силу положения пункта 1 статьи 374 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), согласно которым объектами налогообложения на имущество организаций признается только недвижимое имущество. Однако в связи с неоднозначностью критериев разграничения вещей на движимое и недвижимое имущество в российском законодательстве и правоприменительной практике возникают споры о квалификации объектов в качестве недвижимости в том числе для целей налогообложения. Соответствующий законопроект, уточняющий понятие «объект недвижимости», его связь с иными понятиями, используемыми в других отраслях законодательства (объект капитального строительства, строение, здание, сооружение; установление порядка образования нового объекта недвижимости; уточнение правового регулирования в отношении единого недвижимого комплекса, предприятия, сложной и неделимой вещи), еще только готовится (см. [6]). Наличие вопросов, нерешенных в российском законодательстве к моменту освобождения от налога движимого имущества организаций с начала 2019 года, с большой долей вероятности приведет к тому, что и в подзаконных актах появятся трудноразрешимые противоречия.

В рамках государственной кадастровой оценки таким пробелом в нормативном правовом регулировании на федеральном уровне стала нерешенность вопроса об учете в кадастровой стоимости недвижимо-

сти налога на добавленную стоимость (далее – НДС). Методуказания о ГКО содержат следующее принципиальное положение, на котором должен основываться расчет кадастровой стоимости недвижимого имущества: «При использовании для определения кадастровой стоимости наблюдаемых на рынке цен такие цены не корректируются на затраты, связанные с особенностями проведения сделки», что фактически означает невыделение НДС из стоимости. Эта позиция соответствует позиции Министерства финансов Российской Федерации, которое в конце 2015 года утвердило Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [7], содержащий следующий пункт, применяемый в российской налоговой практике: «25. Цена основного (или наиболее выгодного) рынка, использованная для оценки справедливой стоимости данного актива или обязательства, не должна корректироваться на затраты по сделке... Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они, скорее, являются специфичными для сделки и будут отличаться в зависимости от того, каким образом организация вступает в сделку в отношении актива или обязательства». Но в регионах, проводивших ГКО таких объектов в 2018 году, большинство ГБУ определяло их кадастровую стоимость, исключая НДС из итоговой величины, хотя положения законодательства ни о кадастровой, ни о рыночной оценке не требуют даже выделения НДС в составе стоимости. Но на практике фактически только в Москве итоговая кадастровая стоимость зданий и сооружений не корректировалась на величину НДС.

При этом ни один из действующих федеральных законов не дает четкого ответа на вопрос, как учитывается НДС при определении величины кадастровой стоимости. В этих условиях высшие судебные органы вынуждены были компенсировать пробелы в законодательстве о ГКО уже в рамках конкретных споров о величине рыночной стоимости объектов недвижимости, уста-

навливаемой в качестве их кадастровой стоимости. Так, определениями от 15 февраля 2017 года по делу № 5-КГ17-258 и от 9 августа 2018 года по делу № 5-КГ18-96 Верховный Суд Российской Федерации (см. [8, 9]) сформировал правовую позицию, согласно которой установление судом кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости с учетом НДС, не является правомерным и на законе не основано. По мнению Верховного Суда Российской Федерации, установление кадастровой стоимости с учетом НДС влечет двойное налогообложение для собственника этого недвижимого имущества, поскольку собственник будет исчислять и уплачивать налог на имущество организаций от итоговой величины рыночной стоимости указанных объектов недвижимости с учетом НДС. Между тем имущество и реализация товаров являются самостоятельными объектами налогообложения, в отношении каждого законом предусмотрен определенный налог.

На практике оценщикам, определяющим рыночную стоимость недвижимости, не удалось доказать, что цена объектов недвижимости, правообладатели которых имеют право на возмещение НДС, отличается от цены аналогичных объектов для правообладателей, не имеющих такой возможности. Практика рассмотрения заявлений об оспаривании кадастровой стоимости в комиссиях при территориальных органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) или соответствующих исков в судах доказывает, что оценщики пока не способны реально даже выделить такой НДС, то есть доказать или опровергнуть его включение в рыночную стоимость. Судебные эксперты также не могут грамотно ответить на поставленный судом вопрос о наличии (или отсутствии) НДС в рамках конкретного дела об установлении величины кадастровой стоимости в размере ее рыночной стоимости без дополнительных исследований. Связано это с тем, что значительная часть

продаж зданий и сооружений на рынке вообще не облагается НДС.

Неслучайно и Министерство финансов Российской Федерации по этому вопросу всегда дает достаточно неконкретные разъяснения и, как правило, ссылается на позицию Министерства экономического развития Российской Федерации (далее – Минэкономразвития России). Так, Министерство финансов Российской Федерации своим письмом от 17 октября 2017 года № 03-05-04-01/67806 [10] адресует нас к письму от 12 октября 2017 года № Д22и-1031 Минэкономразвития России, осуществляющего нормативное правовое регулирование в области оценочной деятельности, в котором приводятся следующие разъяснения: «Режим налогообложения НДС не может определять различия в величине стоимости одного и того же объекта. В связи с этим представляется, что величина рыночной стоимости, установленная в качестве кадастровой стоимости, не должна зависеть от особенностей налогообложения НДС, в частности, самого налогоплательщика по налогу на имущество организаций, а рыночная информация, используемая для ее определения, не анализируется на предмет наличия или отсутствия в ценах НДС. При этом такая рыночная стоимость не должна отражать включение или невключение в ее состав НДС» [11].

Аргумент сторонников вычитания НДС из рыночной стоимости недвижимости при расчете ее кадастровой стоимости, что кадастровая стоимость определяется для целей налогообложения, несостоятелен. Как рыночная стоимость недвижимости может применяться для различных целей, так и ее кадастровая стоимость в соответствии с российским законодательством и практикой определяется не только для целей налогообложения, а точность ее определения критически важна для всей системы земельно-имущественных отношений и ее регулирования, например для приватизации, взимания арендной платы (как регулируемой, так и нерегулируемой), изменения

видов использования объектов недвижимости. Без точных абсолютных и относительных величин стоимости всех объектов рыночных отношений невозможно объективное информирование государства и органов местного самоуправления, всех участников рынка в целом в том числе для целей борьбы с коррупцией. В российской практике невозможно свести понятие «кадастровая стоимость» до понятия «налоговая база» недвижимости.

Понятия «кадастровая стоимость» и «рыночная стоимость» не тождественны по своему экономическому содержанию в том числе исходя из целей оценки. При этом в статье 40 НК РФ сформулирован принцип определения цены товаров для целей налогообложения – в качестве ее принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки, и любой метод расчета тапкой цены не подразумевает исключение НДС.

К этому в итоге пришел и Верховный Суд Российской Федерации в кассационном определении от 16 января 2019 года № 5-КГ18-274: «Анализ приведенных норм в их совокупности и взаимной связи позволяет сделать вывод о том, что ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости налог на добавленную стоимость является ценообразующими фактором и увеличивает ее размер. В свою очередь, реализация объектов недвижимости по рыночной стоимости является объектом налогообложения и в этом случае налог на добавленную стоимость подлежит определению по правилам главы 21 НК РФ. Следовательно, определение рыночной стоимости с выделением в ее составе налога на добавленную стоимость противоречит приведенным нормам законодательства об оценочной деятельности» [12]. В этом определении совершенно обоснованно, кроме статьи 40 НК РФ, указывается статья 21, которая определяет права налогоплательщиков на получение

необходимых разъяснений от федерального министерства финансов. Однако вопрос не решен, так как ни федеральные законы, ни другие нормативные правовые акты не дают ГБУ ответа на вопрос об учете НДС при установлении кадастровой стоимости недвижимости в рамках проведения непосредственно ГКО.

Автор настоящей статьи в Методических указаниях о ГКО [13] для частных оценщиков дал определение содержания понятия кадастровой стоимости недвижимости, которое позволяет раскрыть, в частности, соотношение рыночной и кадастровой стоимостей в части выделения НДС: «Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками его использования, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект. Кадастровая стоимость представляет собой наиболее вероятную цену объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом».

Это определение отражает сложности согласования очевидного противоречия между необходимостью оценивать все объекты недвижимости без учета их ограничений в рыночном обороте. Термин «приобрести» не тождественно термину «купить» (как в случае с понятием «рыночная стоимость»). Основная часть зданий и сооружений строилась и таким образом приобреталась их владельцами. Указанное определение позволяет сконцентрироваться на особенных методах определения кадастровой стоимости таких объектов недвижимости, как здания и помещения, что исторически связано с определением затрат на их создание или покупку. В связи с этим вся накопленная практика установления балансовой и инвентаризационной

стоимостей (в том числе исключая при прямых расчетах начисление НДС) может быть прямо имплементирована в методологию ГКО. Прежде всего это важно для объектов недвижимости, в отношении которых отсутствует или исключен сам рынок таких объектов, что актуально для значительного класса объектов и огромных территорий.

Здесь уместен вопрос: насколько стандартам рыночной оценки соответствуют методы установления балансовой или инвентаризационной стоимости? При переходе к установлению кадастровой стоимости объектов капитального строительства на основе широко распространенного мнения о том, что кадастровая стоимость есть рыночная, но только установленная преимущественно массовыми, а не индивидуальными методами оценки, у разработчиков методологии кадастровой оценки недвижимости возникал вопрос, не стоит ли исходить из простого положения, что при установлении кадастровой стоимости единого объекта недвижимости (который и является объектом гражданского оборота) к кадастровой стоимости земельного участка нужно просто добавить затраты на строительство соответствующего объекта (или распределить эти затраты пропорционально размерам помещений в зданиях и сооружениях). Тогда сформировался чрезмерно оптимистический взгляд на проблему, а именно то, что любой профессиональный оценщик способен установить кадастровую стоимость всех объектов недвижимости в стране исходя из их рыночной стоимости. Никто не обратил внимания на то, что нельзя просто перенести в подходы к кадастровой оценке методы индивидуальной оценки для целей установления рыночной стоимости. В итоге это усилило недоверие граждан, бизнеса самих органов государственной власти к результатам кадастровой оценки недвижимости.

Вместо того чтобы обеспечить преемственность установления балансовой и инвентаризационной стоимостей зданий, сооружений и помещений в них в услови-

ях неразвитости рынка недвижимости, для установления кадастровой стоимости объектов капитального строительства были использованы общетеоретические и схоластически сформулированные в федеральных стандартах оценки подходы и методы определения рыночной стоимости.

В каждой стране система налогообложения является одним из основных институциональных факторов, определяющих стоимости на рынке недвижимости, поэтому при определении кадастровой стоимости недвижимости очевидно, что методы доходного подхода должны иметь существенные особенности, так как расходы на содержание объектов недвижимости существенно зависят от тех же налогов или арендной платы на базе действующей величины кадастровой стоимости, которую мы должны как раз и рассчитать в том числе в рамках процедуры оспаривания. Для сравнительного подхода в любом случае приходится учитывать, что кадастровая стоимость будет применяться не на конкретную дату, а в долгосрочном периоде, в течение которого рыночные колебания существенно отклоняют ее от уровня наблюдаемых рыночных цен. Очевидно, что совершенно другую роль играет и затратный подход при установлении кадастровой стоимости недвижимости. В России он исторически широко применим не только в силу необходимости определения условной стоимости объектов недвижимости, исключенных из рыночного оборота, но и в силу ограниченности любой информации о реальных рыночных сделках.

При этом методы затратного подхода (наиболее критичного для кадастровой оценки), сформулированные в федеральном стандарте оценки недвижимости [14], наиболее близки методам установления балансовой и инвентаризационной стоимостей. На практике применение затратного подхода не показывает рыночную стоимость конкретного объекта недвижимости, а понесенные инвестором затраты, как правило, не соответствуют цене его продажи. Иначе не было бы необходимости

применять затратный подход, так как рыночная информация о совершенных сделках по продаже или сдаче в аренду позволила бы достоверно установить рыночную (и кадастровую) стоимость. В частности, на практике при применении методов затратного подхода стоимость зданий с одинаковыми характеристиками, расположенных, например, в центре Москвы или Санкт-Петербурга и на их периферии, оказывается одинаковой, что противоречит практике делового оборота и здравому смыслу.

Если обратиться к опыту учета НДС при массовой оценке недвижимости для целей налогообложения стран, где налог на недвижимость ориентируется на рыночную стоимость и требует в рамках массовой оценки соответствующих подходов и методов, то его лучше проанализировать на примере Нидерландов, где НДС составляет 21 процент, а также действует специальный налог на продажу недвижимости (см. [15]). В этой стране проблема учета НДС в налоговой оценке недвижимости решается признанием двух базовых аксиом:

1) для подавляющего большинства объектов недвижимости налоговая база устанавливается на основе определения стоимости имущества исходя из рыночных подходов к оценке и должна быть равна рыночной стоимости. Для собственно рыночных методов оценки определения стоимости (то есть только для доходного или сравнительного подходов) стоимость всегда определяется исходя из наивысшей цены и в любом случае включает НДС. Если имущество продается на свободном рынке, то его рыночная стоимость устанавливается на основе цены, которую обычный покупатель готов заплатить и эквивалент которой передается продавцу. Именно такое понимание рыночной стоимости недвижимости лежит в основе этого понятия во всех странах и зафиксировано в международных стандартах оценки недвижимости [16];

2) в случае если в силу невозможности применения рыночных подходов к оценке (то есть сравнительного или доходного) для

решения задачи необходимо применить затратный подход, то он конкретизируется в методе амортизированных затрат замещения (the depreciated replacement cost method), в рамках которого изучается, насколько связана деятельность владельца недвижимости с возможностью возмещения НДС. Это обосновывается тем, что налоговое право является субъективным правом и налоговая база определяется не только тем, какой объект оценивается, но и тем, какое лицо является налогоплательщиком (оценивается его деятельность НДС или нет).

Таким образом, в Нидерландах на основе анализа практики установления налоговой базы для недвижимого имущества, ориентированной на их рыночную стоимость, выработался практический подход для оценки объектов, рыночный оборот которых отсутствует или ограничен. Чаще всего к ним относятся учебные заведения, объекты здравоохранения, полицейские участки, пожарные службы, спортивные сооружения и т. п. Если из-за отсутствия аналогов рыночных продаж необходимо оценить такие объекты недвижимости, используя затратный подход, то применяется метод амортизированных затрат замещения. Суть его в том, что объект оценивается на основе затрат на недвижимое имущество, которые понесет владелец на его замену. В этом случае НДС может быть частью стоимости (налоговой базы), если владелец не может его законным образом возместить. Если текущий владелец недвижимости должен заплатить НДС при покупке актива, но он может возместить уплаченный НДС при ведении своего бизнеса, то стоимость должна определяться без учета НДС. Если же владелец не в состоянии вычесть уплаченный НДС (или существенную его пропорцию), то налоговая база рассчитывается с включением в состав затрат НДС. В ряде случаев НДС не взимается, поэтому, например, владельцы школ не смогут возместить НДС при их строительстве, в результате чего в налоговую стоимость такой недвижимости должен включаться НДС и стоимость

объекта будет выше. Таким образом, налоговая стоимость (база) может и будет отличаться в зависимости от налогового статуса правообладателя объекта. Такой подход был конкретизирован в результате рассмотрения судами сложных правовых коллизий. В прецедентном праве указывается, что принцип метода амортизированных затрат замещения заключается в поиске «стоимости для текущего владельца». Судебные решения исходили из того, что если налоговая стоимость рассчитывалась с применением такого подхода, например для социальных объектов, то определялась стоимость для текущего (фактического) владельца, а не для любого покупателя. В таких случаях оценщик (муниципалитет) должен определить, сможет ли нынешний владелец возместить НДС и в какой мере это существенно, если он построит или реконструирует конкретное принадлежащее ему имущество. Также отдельно учитываются пропорции в случае сдачи в аренду части общественных зданий.

В России этот аспект определения кадастровой стоимости недвижимости вообще не находит своего отражения, а совмещение баз данных Росреестра и Федеральной налоговой службы имеет очевидные упущения даже просто в указании владельца и налогоплательщика. При этом российская практика возмещения НДС в рамках строительства (реконструкции) и эксплуатации объектов недвижимости активно развивается. Формирующаяся судебная практика рассмотрения таких споров в части возможности возмещения НДС учреждениями, на чьем балансе (в оперативном управлении) находятся предназначенные для уставной деятельности объекты, также ищет обоснования возможности возмещения НДС именно на основе того, в какой части используется объект для получения выгоды в сферах, облагаемых НДС. Но все это относится к порядку учета и возмещения НДС, но никоим образом не требует исключения НДС из кадастровой стоимости недвижимости для целей налогообложения. В ста-

тье 40 НК РФ в случае отсутствия рыночных цен на аналогичные (однородные) объекты недвижимости предлагается использовать затратный подход, при применении которого рыночная цена товаров определяется как сумма произведенных затрат и обычной для конкретной сферы деятельности прибыли, но даже в рамках этого подхода к расчету налоговой базы не требуется исключение затрат на НДС. То есть сегодня и в случае возможности применения только затратного подхода какие-либо исключения для вычета НДС российским налоговым законодательством не предусмотрены.

Рассматривая даже самый передовой зарубежный опыт в качестве примера, мы не должны пытаться его копировать. Российская практика с учетом реальных сложностей организационно-кадрового, методического и информационного обеспечения ГКО будет искать и, уверен, найдет более простое разрешение коллизии между рыночной и кадастровой стоимостями в процессе формирования единого налога на недвижимое имущество. Примером могут стать введенные в рамках перехода на налогообложение имущества физических лиц от его кадастровой стоимости специальные вычеты исходя из площади жилых объектов (квартир, домов и комнат). Представляется наиболее эффективным предложение коллег о введении для целей общего налогообложения недвижимого имущества специального поправочного коэффициента для перехода от установленной кадастровой стоимости объекта недвижимости к его налоговой базе (как правило, ведущими российскими специалистами предлагается установить его на уровне 0,7). Это позволяет решить нормативным путем коллизию между экономической обоснованностью кадастровой стоимости и социальной справедливостью ее использования в качестве налоговой базы. Если такая пропорция будет применяться на основе федерального законодательства во всех регионах, то это позволит в какой-то степени продвинуться по пути единообразного соотношения

между рыночной и кадастровой стоимостями для близких по типу видов недвижимого имущества во всех регионах.

### Выводы

1. В России нельзя отождествить кадастровую и налоговую оценки, что практически не учитывается ни на уровне теоретических исследований, ни в практической работе государственных и муниципальных органов. При этом нормы кадастровой оценки имеют, по мнению автора, преимущество перед нормами налоговой оценки, так как используются для большого круга целей. В силу системности законодательства его развитие необходимо проводить комплексно с учетом всех последствий. Возможно, для этого, поскольку вопрос имеет социальную и экономическую значимость, необходимо вмешательство Конституционного Суда Российской Федерации.

2. Специальные требования к применению для целей налогообложения кадастровой стоимости должны быть зафиксированы в НК РФ, а также отражены в Методуказаниях о ГКО посредством четкого указания на особенности учета НДС в кадастровой стоимости применительно к различным методам установления такой стоимости для различных классов объектов и их правообладателей. Это возможно сделать, только приводя эти Методуказания в соответствие с накопленной практикой решения соответствующих споров и перспективами развития законодательства.

3. Безусловно, такое развитие законодательства о кадастровой оценке потребует иного уровня межведомственного взаимодействия федерального центра и регионов, равно как адекватного ситуации научно-методического, кадрового и информационного обеспечения государственной кадастровой оценки недвижимости как во всей стране, так и в каждом регионе. Для этого остро необходим отсутствующий в настоящее время аналитический центр, который смог бы системно предложить и обосновать



реальные шаги по комплексному совершенствованию законодательства в сфере недвижимости.

#### ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 226. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление кадастровой оценки». Материалы конференции (20 ноября 2018 года). URL: <http://guko.commim.gov.spb.ru/konferenciya/materialy-konferencii/>
4. По делу о проверке конституционности пункта 4 части второй статьи 250, статьи 321.1 Налогового кодекса Российской Федерации и абзаца второго пункта 3 статьи 41 Бюджетного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами Российского химико-технологического университета им. Д.И. Менделеева и Московского авиационного института (Государственного технического университета) : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 22 июня 2009 года № 10-П. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Письмо Федеральной налоговой службы от 18 февраля 2019 года № БС-4-21/2667@. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
7. О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации : приказ Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
8. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 февраля 2017 года по делу № 5-КГ17-258. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
9. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 9 августа 2018 года по делу № 5-КГ18-96. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Письмо Министерства финансов Российской Федерации от 17 октября 2017 года № 03-05-04-01/67806. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 октября 2017 года № Д22и-1031. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
12. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 16 января 2019 года № 5-КГ18-274. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
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. 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».
15. Бервоотс Б., Волович Н. В. Система контроля качества массовой оценки недви-