



Нестерова Ольга Александровна — начальник управления оценки недвижимости Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимости)

Кадастровая оценка без оценщиков...

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 767 от 14 декабря 2006 г. привлечение оценщиков к проведению работ по государственной кадастровой оценке земель исключается.

Следует отметить, что вопросы проведения государственной кадастровой оценки земель регулируются налоговым и земельным, а не гражданским законодательством, к которому относится Закон об оценочной деятельности. В частности, Налоговый кодекс установил, что «кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации» (НК РФ, ч. 2, гл. 31, ст. 390). Земельный кодекс Российской Федерации, в свою очередь, установил, что «порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации» (ЗК РФ, гл. X, ст. 65). Правительство Российской Федерации своим Постановлением от 8 апреля 2000 г. № 316 такой порядок определило. В соответствии с этим постановлением Роснедви-

жимость, ее территориальные органы и подведомственные предприятия проводят государственную кадастровую оценку земель. Ранее, до внесения 14 декабря 2006 г. изменений в данное постановление, допускалось привлечение оценщиков к этим работам. В силу данных норм законодательства изменения, исключающие оценщиков из проведения работ по кадастровой оценке, не противоречат законодательству об оценочной деятельности.

Если же говорить по существу, то нельзя не отметить, что современная теория и практика кадастровой (массовой) оценки предполагают сбор, обработку, анализ больших массивов разноплановой информации, применение современных информационных технологий и программных средств, технологичную организацию работ на основе специализации и контроля качества. Таким образом, кадастровую оценку можно определить как крупномасштабный и весьма сложный проект по оценке.

Очевидно, что это не имеет ничего общего с таким субъектом деятельности, как частнопрактикую-

щий оценщик — физическое лицо. Поэтому изменения, внесенные в Закон об оценочной деятельности летом 2006 г., не позволяют ставить вопрос о дальнейшем привлечении оценщиков к работам по государственной кадастровой оценке земель.

Вместе с тем считаю возможным привлечение к работам по кадастровой оценке оценочных организаций, которые обладают как минимум современными информационными технологиями и программными средствами, имеют необходимый штат сотрудников, прошедших обучение по курсу кадастровой (массовой) оценки. Следует подчеркнуть, что в мировой практике массовых оценочных работ неизвестны случаи их проведения частными лицами. Оценка для целей налогообложения выполняется либо госслужбами, либо оценочными организациями. Отметим также, что в состав Стандартов по массовой оценке Международной ассоциации налоговых оценщиков (ИАНО) входит отдельный организационный стандарт по выполнению массовой оценки оценочными организациями. ■