



КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ И НОВЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ

С 2014 г. в России планируется перейти на систему налогообложения недвижимости с учетом кадастровой стоимости. Она призвана заменить устаревший налог на имущество, взимавшийся на основании инвентаризационной стоимости, и земельный налог. Уже завершена кадастровая оценка всех объектов недвижимости на территории России, на основе которой будет рассчитываться новый налог, однако проблемы могут появиться именно тогда, когда налог будет введен. Сейчас оценка кадастровой стоимости недвижимости передана в частные руки — этим занимаются профессиональные оценщики. От результата их работы зависит налоговое бремя на россиян — собственников недвижимости. В этих условиях остро встал вопрос объективности оценки и возможности ее оспаривания, который должен разрешить готовящийся к принятию в первом чтении законопроект Минэкономразвития, вносящий поправки в законодательство об оценочной деятельности.

Как сделать новую систему оценки справедливой для налогоплательщика?



Вадим Андропов,

заместитель руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

— К концу 2012 г. была определена кадастровая стоимость зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства на территории всех субъектов Российской Федерации. В настоящее время идут процедуры утверждения органами исполнительной власти субъектов результатов определения кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства и их внесения в государственный кадастр недвижимости.

При проведении государственной кадастровой оценки в новых условиях (после внесения в 2010 г. изменений в законодательство об оценочной деятельности) выявлен ряд вопросов к системе оценки, требующих решения. Изменения в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», предложенные Минэкономразвития России, по мнению Росреестра, позволят их решить и повысят прозрачность государственной кадастровой оценки на каждом ее этапе.

Необходимо обратить внимание на то, что налоговая нагрузка зависит не от результатов государственной кадастровой оценки, а от ставок налога, которые устанавливаются органами местного самоуправления, поэтому последним целесообразно было бы до принятия решений о размере ставок налога провести анализ экономических и социальных последствий применения актуализированной налоговой базы.



Олег Скуфинский,

руководитель экспертно-аналитического центра экономики недвижимости НИУ ВШЭ, председатель комитета по экономике недвижимости Торгово-промышленной палаты РФ, кандидат экономических наук

— Объем вопросов, которые надо решить для введения налога на недвижимость, даже в продвинутых субъектах РФ таков, что при интенсивной работе с сегодняшнего дня это можно сделать не ранее 2015 г. Вот, например, неполный перечень того, что надо сделать:

- детальная верификация (выверка) сведений об объектах и субъектах обложения новым налогом между различными реестрами и информационными ресурсами, которые сегодня находятся в разобранном состоянии;
- детальный сценарный анализ экономических последствий для бюджетов и налогоплательщиков перехода на новую налоговую базу и новые элементы налога на основе результатов кадастровой оценки объектов недвижимости во всех субъектах РФ (такая работа может быть проведена только на уровне субъектов РФ и муниципальных образований);
- широкое обсуждение с общественностью и принятие главы Налогового кодекса РФ «Налог на недвижимость»;
- публичное обсуждение и принятие подзаконных актов субъектов РФ и муниципальных образований на основе детального экономического анализа результатов кадастровой оценки;
- разработка системы обоснования и установления льгот по налогу на недвижимость;
- разработка средств автоматизации сценарного расчета элементов налога и его администрирования для всех ключевых участников процесса;
- создание механизма законодательного закрепления и реализации базового принципа налога на недвижимость «налог — результат»: плательщик должен видеть смысл нового налога и реальные дела местной власти, тем более что налоговая нагрузка вырастет;
- разработка, организация и проведение на уровне муниципалитетов PR-кампаний для разъяснения обществу сути реформы и т.д.

Главное завоевание последних лет — это возможность уточнения кадастровой стоимости в результате ее оспаривания как в Комиссии по внесудебному урегулированию споров, так и в суде. Надо пойти дальше и дать возможность налогоплательщику в любое время представлять отчет об оценке рыночной



стоимости, который должен иметь приоритет перед кадастровым отчетом (конечно, если впоследствии в суде не будет доказано иное). Возможные злоупотребления должны нивелироваться квалифицированной позицией государства, способного защитить свои интересы в суде в рамках спора двух оценщиков с разных сторон. Кроме того, у государства всегда есть возможность увеличить ставки налогов и сборов, но их установление требует серьезного диалога с обществом. Кстати, чтобы снизить судебные риски и издержки для всех сторон, многие государства устанавливают налоговую базу с дисконтом, например 75% кадастровой стоимости. Полагаю, и нам целесообразно выбрать этот путь.

Если говорить о справедливости новой схемы налога на недвижимость, ее критерии для всех налогоплательщиков будут разными. Одни будут смотреть на соответствие кадастровой стоимости (налоговой базы) стоимости рыночной. Другие (а таких сегодня большинство) посчитают несправедливым, что налоговая нагрузка существенно выросла, даже если кадастровая стоимость объекта недвижимости равна рыночной. Поэтому и задач тут две:

- 1) создать систему кадастровой оценки, формирующую стоимость, соответствующую рыночной;
- 2) реализовать комплекс мер, не допускающих резкого (например, выше инфляции) роста налоговой нагрузки (особенно на фоне роста цен на потребительскую корзину и тарифы ЖКХ).

Для решения первой задачи можно предложить следующие шаги.

1. Нужно формализовать методологию проведения государственной кадастровой оценки, которая сегодня размыта и, как следствие, содержит множество дискуссионных развилочек, трактуемых сообразно мировоззрению и в меру понимания того или иного оценщика и (или) СРО. А сплоченным оценочное сообщество сегодня не назовешь...
2. Требуется разработать и внедрить требования и регламенты представления информации для кадастровой оценки органами государственной власти и местного самоуправления, а также ответственность за некорректность и (или) недостоверность сведений. Ведь, как правило, сотни тысяч объектов недвижимости оцениваются на основе математических моделей, построенных на небольших выборках тех из них, по которым есть рыночные цены! Тогда решающее значение играют качество и достоверность ценообразующих сведений об объектах оценки и о территории.
3. Необходимо разработать дополнительные требования к оценщику, претендующему на участие в работах по кадастровой оценке, включая требования к его квалификации. Качественная компонента при оценке конкурсных заявок должна быть существенно усилена. Сегодня государство рискует почти 10% консолидированного бюджета, который зависит от качества работы оценщика, а собственник или арендатор объекта недвижимости — своими деньгами и временем на административные и судебные разбирательства.

4. Информация о стоимости и (или) цене объекта недвижимости в случае выполнения оценочных работ по заказу госорганов, госкорпораций, органов местного самоуправления и при продаже объектов на аукционах и конкурсах должна быть раскрыта на едином и общедоступном ресурсе.

Очевидно, что необходимо провести серьезный анализ ситуации для создания в России системы кадастровой оценки недвижимости, нивелирующей все риски и учитывающей международный опыт построения таких систем. Ямочный ремонт, который сегодня предлагает Минэкономразвития, ситуацию не улучшит.

Решение второй задачи лежит в плоскости создания умной системы расчета элементов имущественных налогов и сборов, их администрирования, построения системного диалога с налогоплательщиком и пересмотра существующей сегодня «единой кассы» для имущественных налогов и сборов — построения системы «налог — результат». Ведь этот налог, по сути, плата общества местной власти за комфортную и достойную среду проживания и ведения бизнеса, которую они должны создавать и постоянно улучшать, а этого мы, как правило, сегодня не видим.



Александр Ялбулганов,

профессор кафедры финансового права НИУ ВШЭ, доктор юридических наук, профессор

— Формируемая система определения кадастровой стоимости заменяет действительно устаревший порядок определения стоимости объектов недвижимости, тем самым завершая переходный период, связанный с полномочиями субъектов оценочной деятельности, дублированием их прав и обязанностей. Таким образом будет преодолен некоторый параллелизм, заложенный в законодательстве, особенно применительно к оценке земли.

Не думаю, что следует бояться некачественной работы оценщиков: определенный опыт ими уже приобретен. При жесткой регламентации и надзоре за их деятельностью система оценки не будет давать масштабных сбоев.

Конечно, в отдельных случаях возможны злоупотребления, но они будут пресекаться заградительными правилами, предусмотренными законопроектом Минэкономразвития, действующим законодательством, самими налогоплательщиками через инструменты обжалования, и со временем, полагаю, новая система оправдает себя.

При определении кадастровой стоимости земли были случаи злоупотреблений со стороны органов исполнительной власти, целью которых было повышение доходов от земельного налога. На мой взгляд, принятие и реализация норм законопроекта Минэкономразвития будет способствовать повышению эффективности проведения кадастровой оценки, так как законодательно обеспечит методику расчета кадастровой стоимости, исключая ее вольное толкование. Процедура прописана четко.

Проблематичными представляются лишь заявленные сроки введения на территории России нового налога. При таких сроках необходима жесткая органи-



зация процесса, чтобы не пострадали налогоплательщики и иные зависимые и заинтересованные в справедливом налогообложении лица.



Аркадий Брызгалин,

руководитель группы компаний
«Налоги и финансовое право»,
кандидат юридических наук

— Должен в первую очередь отметить, что определение налоговой базы по предстоящему налогу является самым главным вопросом, важнее даже, чем ставка налога и прочие элементы.

Будущие контуры кадастровой системы оценки объектов недвижимости, принадлежащей гражданам, в настоящее время более чем туманны. Однако надо понимать, что она будет существенно отличаться от системы кадастровой оценки земельных участков. Причем как количественно, так и качественно.

Многие до сих пор думают, что достаточно нынешнюю систему земельной оценки экстраполировать на оценку квартир и домов и все получится. Однако это заблуждение.

Может быть, принципы оценки — как экономические, так и математические — будут аналогичными, но необходимо учитывать, что кадастровая оценка недвижимости будет применяться в совершенно других правовых и социальных условиях.

Во-первых, оценить кусок земли намного проще, чем каждую из 100 квартир в многоэтажном доме. Простой автоматический принцип *a la* «а установим-ка мы по-быстрому среднюю стоимость квадратного метра» здесь не подойдет, поскольку эти цифры будут непосредственно затрагивать экономические интересы людей с разным уровнем достатка, культурным уровнем, мировоззрением и т.д. А учитывая, что введение налога на недвижимость, исчисляемого по кадастровой стоимости объекта недвижимости, приведет к увеличению налоговой нагрузки (именно такой результат был при введении ее в отношении земельного налога, и на иной результат в случае с налогом на недвижимость рассчитывать не приходится), это может стать источником устойчивой социальной и правовой напряженности.

Во-вторых, можно сравнить, сколько у нас земельных участков и сколько объектов недвижимости, принадлежащих гражданам. И если переход на кадастровую оценку по земельному налогу прошел «без массовых мероприятий» (хотя отдельные эксцессы и имели место), то в отношении граждан это может стать проблемой. В настоящее время арбитражные суды просто завалены делами о переоценке кадастровой стоимости — представьте, что будет, если с аналогичными исками в суды общей юрисдикции обратятся миллионы.

Вывод пока можно сделать только один: механическое и одномоментное введение новой системы кадастровой оценки объектов недвижимости неприемлемо. Необходим переходный период, причем достаточно длительный, который позволил бы без какого-либо социального напряжения оперативно разрешать споры, связанные с новой системой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения.

Причем эта система должна быть более чем гибкой. Властям придется пойти на серьезные компромиссы, чтобы максимально бесконфликтно ввести в России новый имущественный личный налог. И эта гибкая система должна включать в себя два элемента:

- 1) постепенное, последовательное и растянутое на много лет повышение стоимости объектов недвижимости через введение кадастровой стоимости;
- 2) формирование механизмов оперативного реагирования на социальные настроения и пересмотра массовых и усредненных показателей оценки.

Только тогда этот налог сможет занять свое достойное место не только в российской налоговой системе, но и в экономике страны, стать стабильным источником дохода местных бюджетов.



Светлана Табакова,

президент общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», заместитель председателя Национального совета по оценочной деятельности, кандидат экономических наук

— Основная проблема состоит в том, что на данный момент отсутствует единая информационная база, которая была бы доступна всем участникам рынка и служила бы неким ориентиром при определении рыночной стоимости недвижимости.

Между тем положительный опыт создания подобной базы уже есть. Так, в ходе изъятия земель для олимпийских объектов производилось ценовое зонирование земельных участков исходя из месторасположения, вида разрешенного использования и прочих характеристик, влияющих на их стоимость, результаты которого учитывались при определении стоимости изымаемых земель и находящихся на них объектов.

Подобный мониторинг целесообразно было бы провести региональным органам власти, прежде чем результаты оценки недвижимости будут использованы в целях исчисления налоговой базы. Данные мониторинга могут быть вынесены на публичное обсуждение и служить определенным ориентиром как для оценщиков, так и для собственников, которые вправе поставить под сомнение результаты проведенной оценки и оспорить их в суде.

В отсутствие же единой базы публичной информации о стоимости объектов недвижимости достоверность оценки может вызывать много вопросов, а итог ее оспаривания сложно предугадать. Выявленные в результате экономического исследования ценовые диапазоны будут индикатором справедливости или несправедливости определенной оценщиком цены недвижимости, и опыт с изъятием земель под олимпийские объекты это подтвердил.

**Елена Гаврилина,**

советник Адвокатского бюро
«Егоров, Пугинский, Афанасьев
и партнеры», кандидат
юридических наук

— Проведение оценки различных объектов с привлечением независимых оценщиков не является новым явлением в российском законодательстве и обороте: в частности, с привлечением оценщиков давно уже определяется стоимость приватизируемых активов, равно как и любых других вовлекаемых в сделки объектов, принадлежащих публичным собственникам, а также стоимость арестованного имущества, неденежных вкладов при учреждении хозяйственных обществ. Подходы к оспариванию оценки, проведенной независимым оценщиком, выработаны в арбитражной практике (см., например, Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком») и с появлением в Законе об оценочной деятельности положений о кадастровой стоимости актуализируются с учетом особенностей данного вида стоимости.

Можно отметить наличие очевидных правовых механизмов, призванных регламентировать деятельность оценщиков по определению кадастровой стоимости и в итоге обеспечить права налогоплательщиков. В их числе принятый Минэкономразвития России федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» и требования к отчету об определении кадастровой стоимости (приказ Минэкономразвития от 29.07.2011 № 382), введение обязательной экспертизы отчета саморегулируемой организацией оценщиков (ст. 24.16 Закона об оценочной деятельности) с последующим утверждением и опубликованием результата оценки. Законом об оценочной деятельности также предусмотрена возможность оспаривания результатов кадастровой оценки как в судебном, так и в административном порядке — в постоянно действующую комиссию при федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем функции по государственной кадастровой оценке (его территориальном органе в каждом субъекте).

Вместе с тем выводы оценщика, являясь по сути профессиональным суждением, носят субъективный характер, связанный с его профессиональным опытом, объемом доступной ему информации об объекте оценки и иными факторами. И такая доля субъективности, с одной стороны, не дает уверенности в том, что применительно ко всем объектам кадастровой оценки будет применен абсолютно равный подход, с другой — существенно затрудняет процесс оспаривания результатов оценки, поскольку одним из очевидных доказательств по такому процессу является альтернативный отчет, такой же субъективный и обладающий такой же презумпцией достоверности, как и первый. Все это требует от участников оборота и представляющих их в процессе юристов наличия специальных глубоких познаний в указанной сфере.

Учитывая, что процесс кадастровой оценки для целей налогообложения затронет почти каждого, но далеко не у всех есть возможность защитить свои права, представляется, что государство не должно останавливаться в унификации подходов к определению кадастровой стоимости. К примеру, могут быть установлены предельные значения кадастровой стоимости за единицу площади в зависимости от категорий объектов, видов разрешенного исполь-

зования и прочих усредненных характеристик с использованием, в частности, опыта существующего сейчас нормативного регулирования арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Все это, безусловно, должно делаться на основе информации, накопленной по результатам уже проведенной кадастровой оценки, и наряду с мерами по повышению качества оценочных услуг, профессионализма и ответственности оценщика.



Антон Селивановский,

доцент кафедры
предпринимательского
права НИУ ВШЭ, кандидат
юридических наук

— Введение налога на недвижимость, рассчитываемого на основании рыночной стоимости объекта, затронет как интересы миллионов собственников, так и бюджеты различных уровней. От результатов оценки объектов зависят платежи, которые собственники недвижимости будут делать долгие годы.

Кадастровая стоимость определяется на основе оценки, которую проводят по заказу органов публичной власти оценщики. Весьма вероятно, что с новой кадастровой стоимостью будут не согласны многие собственники. Споры будут рассматриваться судами. Собственникам необходимо будет проводить новую оценку земли и объектов недвижимости, нести расходы в связи с длительным судебным процессом и этой новой оценкой. В случае вынесения решения в пользу истца ему должны быть возмещены все расходы за счет соответствующего бюджета. Далее должен встать вопрос о том, допустил ли оценщик, проводивший оценку по заказу Росреестра, ошибки, которые повлекли убытки бюджета, наполняемого за счет налога на недвижимость.

Исходя из сложившейся практики, полагаю, что если такой вопрос и возникнет, то предъявлять иск к оценщику будет уже весьма затруднительно. Во-первых, к этому времени истечет срок исковой давности: пройдет три года с даты представления оценщиком отчета Росреестру. Во-вторых, будет сложно доказать, что он допустил существенные нарушения.

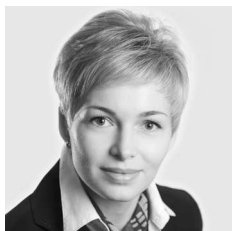
Даже если предположить, что иск к оценщику будет предъявлен и суд вынесет решение в пользу бюджета, возникнут множественные проблемы с его исполнением: как правило, у оценщиков нет значительного имущества, а страховка покрывает лишь небольшие суммы. У всех 11 саморегулируемых организаций оценщиков есть компенсационные фонды, размер которых, однако, на сегодняшний день невелик — от 20 до 280 млн руб., а размер выплат по одному требованию ограничен.

В связи с этим я думаю, что задача по введению нового налога должна пройти дополнительную, более тщательную и комплексную проработку.

**Дмитрий Некрестьянов,**

партнер практики по недвижимости и инвестициям юридической фирмы «Качкин и партнеры», кандидат юридических наук

— Сама по себе система расчета налога исходя из кадастровой стоимости представляется справедливой, так как стимулирует существование «платежеспособной» собственности — для обладания правом собственности на недвижимое имущество необходимо иметь соразмерный доход. В то же время для объектов жилого фонда должны существовать предельные ограничения по размеру налога, так как доля неплатежеспособного населения велика. Налоговое бремя не должно создать ситуацию, когда оно угрожает праву на жилье. В отношении остальных объектов недвижимости установление ограничений допустимо только при четком понимании цели таких ограничений (что стимулируется?). При этом кадастровая стоимость должна определяться ежегодно, так как не бывает рыночной стоимости на три — пять лет. Помимо этого, должен существовать работоспособный механизм оспаривания установленной стоимости, в том числе досудебный. Например, в Санкт-Петербурге в досудебном порядке оспаривать стоимость можно, но так как по регламенту созданной комиссии требуется единогласное решение, то ни одного положительного примера оспаривания просто нет (в состав комиссии входят представители государственных органов, которые утверждали стоимость, и они, естественно, считают ее справедливой).

**Лейда Лукьянова,**

юрист Санкт-Петербургского офиса международной юридической фирмы *Baker & McKenzie*

— Введение налога на недвижимость представляется рациональным в свете формирования рынка доступного жилья и финансовой базы для развития инфраструктуры муниципальных образований и городов федерального значения. При этом необходимо признать, что факт применения разработчиками законопроекта кадастровой стоимости в качестве налоговой базы (для расчета налога не только в отношении земельных участков, но и иных объектов недвижимости) в большинстве случаев повлечет значительное увеличение налоговой нагрузки и, как следствие, риск возникновения социальной напряженности.

Продолжающаяся в ряде регионов спешная работа по формированию государственного кадастра недвижимости, использование методов массовой оценки объектов недвижимости, возможные злоупотребления, связанные с уклонением от постановки объектов налогообложения на учет, отсутствие в настоящее время порядка администрирования налога на недвижимость и другие факторы могут поставить под сомнение экономическую обоснованность этого налога и справедливость распределения налогового бремени.

В целях минимизации негативного эффекта от введения налога на недвижимость представляется целесообразной работа законодателей по следующим направлениям.

1. Реализация уполномоченными органами муниципальных образований (городов федерального значения) права на принятие нормативных актов, предусматривающих снижение размера налоговых ставок по сравнению с установленными Налоговым кодексом РФ, их дифференциацию, а также предоставление налоговых льгот и вычетов с учетом требований ст. 57 Конституции РФ и ст. 3 НК РФ.

2. Усовершенствование методов массовой оценки стоимости объектов недвижимости и обеспечение прозрачности сведений кадастра. Нельзя не отметить инициативу Министерства экономического развития РФ, которое уже подготовило законопроект, предусматривающий требование об опубликовании решений о проведении кадастровой оценки конкретных объектов и отчетов об определении их кадастровой стоимости до проведения обязательной экспертизы таких отчетов. Выявленные технические ошибки и замечания могут стать причиной для направления отчета на доработку, а также должны учитываться при экспертизе отчетов.

3. Усовершенствование процедуры оспаривания результатов определения кадастровой стоимости. Несмотря на то, что Минэкономразвития предлагает исключить из Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» норму, ограничивающую срок на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в комиссии по рассмотрению соответствующих споров, указанная новелла не будет иметь практического эффекта, а судебное оспаривание будет признаваться более перспективным способом защиты нарушенных прав до момента внесения изменений в действующий Порядок создания и работы комиссии, а также обеспечения беспристрастности ее членов.



Андрей Писарев,

партнер, руководитель
департамента оценки
недвижимости компании
«Грант Торнтон»

— Скорее всего, нам не удастся избежать печального опыта кадастровой оценки земельных участков, так как метод массовой оценки не учитывает многих факторов, которые могут повлиять на кадастровую стоимость конкретного объекта. Также надо обратить внимание на следующие моменты:

- 1) отсутствие плавного перехода к новой налогооблагаемой базе вызовет социальную напряженность и массовые обращения налогоплательщиков в судебные инстанции (такую возможность предоставляет им Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»);
- 2) введение налога, рассчитываемого через кадастровую стоимость, должно быть социально дифференцировано;
- 3) необходимо провести тщательный анализ социально-экономических последствий применения результатов кадастровой оценки в целях налогообложения;
- 4) вопрос методологии кадастровой оценки недвижимости остается открытым, она публично не обсуждалась с оценочным сообществом; необходимо также отработать методологию с учетом местных особенностей рынков недвижимости и наличия достоверной исходной информации;
- 5) оспаривание кадастровой оценки может иметь массовый характер, особенно когда дело дойдет до кадастровой стоимости жилой недвижимости; необходимо учесть опыт кадастровой оценки земельных участков.



Комментарии пользователей портала *Zakon.ru*

Роман Тараданов,

юрист

— Оценивая рассматриваемое нововведение, нельзя забывать крайне неудачный опыт применения результатов государственной кадастровой оценки земель для исчисления сумм земельного налога и арендной платы. Думаю, не стоит рассказывать, как совершенно заоблачные цифры кадастровой стоимости негативно сказались на очень и очень многих предприятиях, которые до 2011 г. фактически были лишены возможности снизить до справедливого размера императивно наложенное государством необоснованное налоговое бремя.

Да и Постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11, строго говоря, дало лишь маленькую отдушину, разрешая пересматривать размер кадастровой стоимости, внесенный в государственный кадастр недвижимости, но не разрешая признавать кого-то виновным в утверждении недостоверных результатов.

Поэтому в российских реалиях распространение насыщенной возможностями для безнаказанного злоупотребления системы принудительного определения налоговой базы может очень сильно ухудшить положение субъектов предпринимательской деятельности и, как следствие, общую экономическую ситуацию в стране.

По моему глубокому убеждению, систему можно (и нужно было с самого начала) сделать «заявительной», т.е. обязать всех налогоплательщиков представить в разумный срок (скажем, до 31 декабря 2015 г.) утвержденные и прошедшие экспертизу саморегулируемых организаций отчеты независимых оценщиков об определении рыночной стоимости всех принадлежащих им объектов недвижимости (само собой, под страхом разумных штрафов за неисполнение этой обязанности и даже с правом налогового органа по истечении установленного срока принудительно определять кадастровую стоимость конкретных объектов). Именно эти данные и должны вноситься в государственный кадастр недвижимости.

Кроме того, налоговый орган можно наделить правом оспаривать представленный налогоплательщиком отчет оценщика в судебном порядке и при удовлетворении требований принимать в установленном порядке решение о доначислении налога исходя из достоверных показателей кадастровой стоимости, установленных в ходе процесса.

Таким образом, вместо того чтобы ловить и наказывать недобросовестных налогоплательщиков за недоплату, государство решило возложить на всех обязанность вносить переплату на основании якобы усредненных (а на деле обычно укрупненных) показателей, де-факто рассчитываясь за себя и за того парня.