



Механизмы оспаривания результатов кадастровой оценки



Действующая в Российской Федерации система кадастровой оценки не отвечает запросам времени.

Можно выделить три главные проблемы в сфере кадастровой оценки:

- отсутствие единой методологии,
- низкий уровень квалификации,
- отсутствие фактической ответственности оценщиков за качество проведенных работ.

Число объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена, в 2015 году и 2016 году увеличилась более чем в два раза. Росреестр планирует переосмыслить подход к кадастровой оценке.

"Я с вами согласен, что должна быть какая-то общеметодологическая рамка, при помощи которой можно будет устанавливать более справедливую в широком смысле стоимость недвижимости, привязанную к конкретным условиям территории, тем более, что у нас в стране территорий очень много, они очень разные по стоимости, разных денег стоит, по-разному оцениваются людьми", — сказал премьер-министр Дмитрий Медведев

По данным Счетной палаты, налогооблагаемая база по налогам на недвижимое имущество решениями комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и судебными решениями за два года уменьшилась на 4 трлн руб.

В 2014 г. были удовлетворены требования о снижении кадастровой стоимости **в отношении 38 000 объектов на 2,4 трлн руб.**,
в 2015 г. — **в отношении 27 000 объектов на 1,6 трлн руб.**

Закон касается введения институтов государственных кадастровых оценщиков и выведении этого рода работ из общего закона об оценочной деятельности.

Новая методика позволит одновременно уточнять государственный кадастр недвижимости, а также упрощать оценку.

Давайте приведем пример: если сегодня в многоквартирном доме один из собственников оспорил кадастровую оценку квартиры, то 99% остальных жителей должны «пройти через эти круги». Новый закон позволяет этого не делать

В 2015 году в большинстве регионов России введена система налогообложения на имущество в зависимости от кадастровой стоимости объектов.

Среди оценщиков, которые устанавливают стоимость, возможно, есть те, кто ориентируется на интересы правообладателя или заказчика оценки, а комиссии не должны быть пристрастны. Они действуют как часовой механизм, стрелки которого в определенный час всегда будут в нужном положении.

Неправильным смешивать вопрос установления кадастровой стоимости с вопросом налогообложения.

Задача оценки — дать объективную основу для исчисления налогов, то есть определить, что собой представляет собственность. Но какими должны быть сами налоги и как их собирать — это к определению оценки не относится. Это совершенно разные вещи, их надо разделять.

Чем еще объясняется рост обращений в комиссии?

Какие ожидания у владельца недвижимости, когда он обращается с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости?

Во-первых, оперативное рассмотрение его вопроса и, во-вторых, справедливое решение, основанное на профессиональном заключении.

Срок рассмотрения заявления в комиссиях не превышает 30 дней — то есть гораздо быстрее, чем обычно требуется для решения вопроса через суд. И в комиссиях при Росреестре заявления рассматриваются несколькими экспертами. В их состав входят не только представители Росреестра, но и эксперты от местных органов власти и от оценщиков. Решение принимается коллегиально. Эти факторы влияют на предпочтения собственников.

Размер, на который снижается кадастровая стоимость, не зависит от желания членов комиссии или суда. Механизм оспаривания следующий: собственник заказывает независимую оценку своей недвижимости (она называется рыночной) и на основании такой оценки оспаривает кадастровую стоимость. Насколько рыночная стоимость окажется меньше кадастровой, определяется в ходе такой независимой оценки. Комиссии или суд проверяют, все ли верно в представленных документах и как выполнялась оценка. То есть они следят, чтобы строго выполнялся закон и не было злоупотреблений. Кстати, рыночная стоимость вовсе не обязательно должна быть ниже кадастровой. Могут быть случаи, когда независимая оценка покажет, что недвижимость недооценили.

Рост числа заявлений о пересмотре кадастровой стоимости объяснить нетрудно: с 2015 года в ряде регионов стали исчислять налог на недвижимость для физлиц исходя из кадастровой стоимости. Многие собственники задумались, возможно, даже впервые, какова кадастровая стоимость их квартиры, дома или участка. С другой стороны, благодаря работе комиссий при Росреестре оспаривание — вполне доступная и понятная процедура.

Во-первых, отсутствует единая методика, и каждый оценщик, которого нанимают региональные органы власти, разрабатывает собственные критерии и руководствуется ими. Возникает вопрос также о качестве проведения оценки из-за ее коммерциализации. Положение таково, что за выполнение государственного заказа оценщики получают плату, а работы по проведению оценки предполагают расходы. Необходимо утвердить единую методику, понятную и учитывающую лучший опыт в оценочной деятельности. Мы хотим, чтобы оценочная деятельность следовала принципам арифметики, а не астрологии. Кроме того, мы поддерживаем законодательные инициативы о передаче определения кадастровой стоимости государственным учреждениям.

Закон предполагает, что кадастровая оценка станет по-настоящему государственной. Какие здесь **плюсы**.

Во-первых, повысится контроль за результатами работы, возрастет ответственность оценщиков, исчезнет излишняя коммерциализация.

Во-вторых, бюджетные учреждения будут заниматься уточнением технических и прочих характеристик объектов недвижимости на постоянной основе, их взаимодействие с местными органами власти будет системным. Это также должно положительно повлиять на качество оценки.

В-третьих, будет обеспечено единство в подходах, а значит, выявить возможные ошибки будет легко. Это оптимальный путь к тому, чтобы защитить интересы правообладателей и навести порядок в формировании базы налогообложения.

Сведения и материалы государственной кадастровой оценки в соответствии со статьями 24.12 – 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ публикуются на сайте Росреестра в разделе «Фонд данных государственной кадастровой оценки» и включают в себя следующие сведения:

- копия решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- сведения, содержащиеся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- сведения о месте нахождения заказчика работ по определению кадастровой стоимости, об исполнителе работ по определению кадастровой стоимости (организационно-правовая форма, полное наименование и место нахождения), о дате (сроках) сдачи результатов работ по договору на проведение работ по определению кадастровой стоимости;
- проект отчета об определении кадастровой стоимости, составленный в форме электронного документа, и структурированные сведения, содержащиеся в нем;
- замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости (с 01.04.2015);
- отчет об определении кадастровой стоимости, составленный в форме электронного документа, и структурированные сведения, содержащиеся в нем;
- экспертное заключение на отчет об определении кадастровой стоимости, составленное в электронной форме;
- копия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости;
- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, составленный в форме электронного документа, на основании которого оспорена кадастровая стоимость, и соответствующее положительное экспертное заключение, составленное в форме электронного документа (при наличии) [10].

В статье П.В. Кварцева – члена экспертного совета Российского общества оценщиков, «Рекомендации по подготовке отчетов об оценке недвижимости в рамках спора о величине кадастровой стоимости» рассмотрены недостатки, выявляемые в процессе оспаривания кадастровой стоимости. Это низкое качество отчетов об оценке: большинство отказов комиссии и судов по делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной связаны с несоблюдением требований, предъявляемых к отчету. Это также отмечают авторы публикаций в юридическом журнале «Юрист Компании», где специалисты обращают внимание на недостатки в отчете об оценке. Рассмотрим типичные ошибки:

- дата, на которую определяется рыночная стоимость объекта недвижимости должна совпадать с датой утверждения результатов ГКО, в противном такой отчет будет отклонен;
- обоснованность методов, часто отклоняют отчеты из-за того, что оценщик не применял все подходы к оценке, не обосновав такого решения;
- мало используемой информации, такие как состояние и наличие коммуникаций, загрязнения окружающей территории, удаленность и транспортная доступность и т.д.

Еще одна из существующих проблем - сама процедура оспаривания кадастровой стоимости. Эта процедура трудоемкая и включает в себя множество затрат со стороны заинтересованного лица, хотя со стороны собственников вины в неточном определении кадастровой стоимости нет, и эти затраты никто не компенсирует.

По закону есть два основания, чтобы оспорить кадастровую стоимость. Первое - при кадастровой оценке использовались неверные сведения об объекте недвижимости. Второе - кадастровая стоимость выше рыночной. Рассмотрим оба этих основания.

Чтобы проверить, не было ли ошибки при проведении кадастровой оценки, необходимо узнать, когда и каким способом она была проведена. Установить это можно, воспользовавшись сервисом на официальном сайте Росреестра «Фонд данных государственной кадастровой оценки», а получить дополнительную информацию о том, по каким параметрам была проведена кадастровая оценка можно, запросив у её заказчиков, региональных органов власти и органов местного самоуправления. Если имеется несоответствие в сведениях, то можно подать заявление об оспаривании кадастровой стоимости.

Для этого необходимо приложить:

- **Нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;**
- **Документ, подтверждающий недостоверность сведений;**
- **Справку о кадастровой стоимости.**

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости (в том числе на определенную дату), внесенные в ГКН, можно получить бесплатно в виде кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости, форма которой утверждена приказом Минэкономразвития России от 01.10.2013 № 566, обратившись в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации с запросом, оформленным в соответствии с Порядком предоставления сведений, внесенных в ГКН, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 27.02.2010 № 75, на портале Росреестра с помощью сервиса «Государственные услуги» ® «Подать запрос на получение сведений из ГКН».

Второе основание для оспаривания кадастровой стоимости возникает, если кадастровая стоимость вашей недвижимости установлена выше рыночной. Тогда вы имеете полное право это оспорить. Необходимо узнать кадастровую стоимость и дату её установления, заказав справку о кадастровой стоимости, сопоставить эту стоимость с рыночной, которая действовала на момент установления кадастровой стоимости. Так вы поймете, есть ли у вас основание для оспаривания. Для подтверждения рыночной стоимости потребуются заказать отчет у независимого оценщика, причем необходимо будет иметь отчет в электронном виде с цифровой подписью.

Очень важно, чтобы отчет был составлен на ту же дату, на которую установлена кадастровая стоимость, это важно для корректного сравнения. Если результаты оценки расходятся более чем на 30% будет необходимо получить экспертное заключение от саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подготовивший отчет.

Теперь можно подать заявление о пересмотре кадастровой стоимости. К заявлению необходимо приложить:

- **Нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;**
- **Отчет об оценке рыночной стоимости;**
- **Справку о кадастровой стоимости;**
- **Экспертное заключение (если стоимость расходится более 30%).**

В обоих случаях при положительном решении кадастровая стоимость будет пересмотрена.

Комиссия направляет данное решение заявителю в течение 5 рабочих дней.

Если заявление не принято комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо комиссия не приняла решение о пересмотре кадастровой стоимости у заинтересованных лиц есть право обратиться в суд для оспаривания кадастровой стоимости.

Истцом в судебном порядке кадастровая стоимость может быть пересмотрена посредством предъявления следующих требований:

- 1) об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
- 2) об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки (далее - заявления о пересмотре кадастровой стоимости);
- 3) об оспаривании решения или действия (бездействия) Комиссии

В период с 2011 по 2013 год количество исков возросло примерно в 5 раз. Процентное соотношение показывает, что возросло количество удовлетворенных исков, а количество неудовлетворенных исков снизилось. Это говорит об увеличении эффективности работы судов и о принятии ими решений в пользу населения.

В 2013 году судами было рассмотрено 6190 судебных исков по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости в субъектах Российской Федерации, из них в отношении 4164 исков требования удовлетворены. Количество исковых заявлений, связанных с установлением кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, составляет 75 % от общего количества поданных заявлений.

До вступления в силу данного кодекса, стороны руководствовались общими правилами гражданского и арбитражного судопроизводства, установленными соответственно Гражданским и Арбитражным процессуальными кодексами.

30 июня 2015 года Пленум Верховного Суда Российской Федерации принял постановление № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».

В указанном Постановлении Пленум Верховного Суда Российской Федерации обобщил сложившуюся практику по данной категории дел и установил единый подход к рассмотрению споров об оспаривании кадастровой стоимости на территории Российской Федерации уже с учетом норм нового Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Таблица - Изменения рассмотрение дел по оспариванию кадастровой стоимости в судебном порядке, до вступления в силу Кодекса административного судопроизводства РФ.

До вступления в силу КАС РФ	После вступления в силу КАС РФ
Рассмотрение спора осуществляется по правилам производства по делам, возникающим из публичных правоотношений	Рассмотрение спора осуществляется по правилам Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации
Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могли быть оспорены истцом – физическим лицом в суд общей юрисдикции, юридическим лицом – в арбитражный суд субъекта РФ по месту нахождения недвижимого имущества.	Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены административным истцом в судебном порядке в верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области, суд автономного округа по месту нахождения заказчика работ либо государственного органа, определившего кадастровую стоимость.
Споры о пересмотре кадастровой стоимости разрешались судом до истечения двух месяцев со дня поступления заявления в суд.	Дела рассматриваются и разрешаются Верховным Судом Российской Федерации до истечения трех месяцев, а другими судами до истечения двух месяцев со дня поступления административного искового заявления в суд, включая срок на подготовку административного дела к судебному разбирательству. По сложным административным делам срок может быть продлен председателем суда не более чем на один месяц.
Результатом оспаривания решения Комиссии об отклонении заявления могло являться признание судом заявления об оспаривании такого решения обоснованным.	Результатом оспаривания решения Комиссии об отклонении заявления является признание решения Комиссии несоответствующим нормативным правовым актам и нарушающим права, свободы и законные интересы административного истца.
Требования к образованию истца или его представителя не установлены.	У гражданина, который намерен лично вести административное дело, или у представителя по доверенности, должно быть высшее юридическое образование.

Таблица - Порядок оспаривания кадастровой стоимости

Действие	Комментарий
Шаг 1. Подготовить документы	<p>Потребуется:</p> <ul style="list-style-type: none"> – кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости; – нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости; – документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости (если заявление подается в связи с недостоверными сведениями, использованными при определении кадастровой стоимости); – отчет о рыночной стоимости объекта недвижимости на бумажном носителе и в электронном виде; – положительное экспертное заключение в отношении отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости на бумажном носителе и в электронном виде (<u>абз. 18 ст. 24.18 закона № 135-ФЗ</u>).
Шаг 2. Подать документы в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.	<p>Подавать документы в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости обязательно, если заявление исходит от юридического лица. Такая процедура считается досудебным порядком урегулирования спора. В противном случае суд оставит иск без рассмотрения (<u>определение ВС РФ от 08.07.15 № 41-АПГ15-38</u>). Физические лица и ИП вправе подавать документы сразу в суд.</p>
Шаг 3. Присутствовать на заседании комиссии. Получить решение комиссии	<p>Если комиссия откажет в удовлетворении требования, можно будет обратиться в суд.</p>
Шаг 4. Подать документы в суд.	<p>Решение комиссии можно оспорить в: – Верховном суде республики;</p> <ul style="list-style-type: none"> – краевом или областном суде; – суде города федерального значения; – суде автономной области или округа. Обращаться нужно по месту нахождения заказчика работ либо государственного органа, определившего кадастровую стоимость в порядке <u>статьи 24.19 закона № 135-ФЗ (ст. 28 ГПК РФ, ч. 2 ст. 24 КАС РФ)</u>. Помимо документов, которые подавали в комиссию, также нужно приложить (<u>ст. 126 КАС РФ</u>): – решение комиссии; – документ, подтверждающий уплату госпошлины (300 рублей – для физических лиц, 2000 рублей – для юридических лиц (<u>подп. 7 п.1 ст. 333.19 НК РФ</u>) в отношении каждого объекта недвижимости); – документ, подтверждающий наличие высшего юридического образования у гражданина, который намерен лично вести административное дело, или у представителя по доверенности, если он подал заявление; – документы, подтверждающие, что заявление направлялось другим лицам, участвующим в деле; – доверенность.
Шаг 5. Доказать свою позицию в суде.	<p>Разбирательство проходит по правилам КАС РФ. Суды также руководствуются положениями <u>постановления Пленума Верховного суда РФ от 30.06.15 № 28</u> «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».</p>

Кроме того, в дополнение к шагам, приведенным А. Канавиным в своей работе, необходимо добавить необходимость получения на руки заверенной копии решения суда с отметкой о вступлении его в законную силу и подачу ее для исполнения в орган, осуществляющий ведение ГКН.

Недостатки в определении кадастровой стоимости объектов недвижимости приводят к очень большим экономическим и временным затратам со стороны заинтересованных лиц, притом, что сам владелец недвижимости не виноват, что кадастровую стоимость его имущества оценили неверно. Оказавшись в ситуации, когда кадастровая стоимость объекта недвижимости завышена, собственник (владелец, заинтересованное лицо) всегда находится перед выбором: оспаривать кадастровую стоимость или «оставить все как есть», по крайней мере, до следующей переоценки.

Очевидно, что необходимо совершенствовать не только процесс кадастровой оценки, но и механизм оспаривания его результатов.

- Оспаривание КС
- Комиссия
- Через суд



Также из практики мы видим, что отчет для целей оспаривания кадастровой стоимости стоит на порядок дороже, чем отчет для иных целей. Это связано с повышенной сложностью и ответственностью лица, подготовившего отчет: оценщика могут вызвать в суд, отчет должен быть максимально точным и экономически обоснованным, информация должна быть собрана в достаточно большом количестве, что иногда сделать сложно.

Нужно создать требования к СРОО, при которых данный отдел может быть сформирован и мог бы вести свою деятельность. Оценщики, входящие в такой отдел, должны проходить дополнительную аккредитацию по вопросам ГКО.

Это поможет повысить качество ГКО, и только данный отдел специалистов сможет подготавливать отчеты, связанные с оспариванием кадастровой стоимости. Повышение качества отчетов увеличит количество споров, решаемых в комиссии, и постепенно устранил необходимость обращения в суд.

Под оспариванием кадастровой стоимости земельных участков понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействий) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость земельных участков о отдельных объектов недвижимости может быть определена:

- в случаях, установленных в статье 24.19 Закона об оценочной деятельности;
- путем оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, содержащихся в ГКН (статья 3 Закона об оценочной деятельности)

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28

Результаты определения кадастровой стоимости ОН могут быть оспорены:

до 15.09.2015 – заявителем

После 15.09.2015 – административным истцом в судебном порядке посредством предъявления следующих требований:

- об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
- об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической или кадастровой ошибки.
(заявление о пересмотре кадастровой стоимости)
- об оспаривании решения или бездействия Комиссии.

Заинтересованные лица и кого привлекают в судебном заседании

Формы обращений в суд	Заинтересованное лицо и лица, которые привлекаются к заседаниям
В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте недвижимости	Привлекается Орган, на который возложена обязанность по исправлению кадастровой и технической ошибки
Пересмотр кадастровой стоимости объекта	Заинтересованное лицо (административным ответчиком) является орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.
По делам об оспаривании решений, действий (бездействий) Комиссии	Заинтересованные лица – Комиссия и Государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке
Во всех трех случаях	Привлекает иных лиц, права и обязанности которых могут быть затронуты решением суда (пример, собственника, сособственника, бывшего собственника, соарендатора объекта недвижимости) (часть 3 статьи 247 КАС РФ)

Результат оспаривания решения Комиссии об отклонении заявления

До 15.09.2015	После 15.09.2015
Признание судом заявления об оспаривании такого решения обоснованным	Признание решения Комиссии не соответствующим нормативным правовым актам и нарушающим права, свободы и законные интересы административного истца (глава 25 ГПК РФ, глава 22 КАС РФ)
	В резолютивной части решения суд указывает на необходимость устранения допущенных нарушений путем повторного рассмотрения ранее поданного заявления (статья 258 ГПК РФ, пункт 1 части 3 статьи 227 КАС РФ)

Сведения об изменении суммарной величины кадастровой стоимости в результате вынесения в судебном порядке решений в 2013 году в Комиссии:

258 496 863 336,38 руб. – до оспаривания,
74 268 288 192,41 руб. – после оспаривания.

Сведения об изменении суммарной величины кадастровой стоимости в результате рассмотрения заявлений в 2014 году в Комиссии:

688 277 876 416,37 руб. – до оспаривания,
220 299 412 089,29 руб. – после оспаривания

Выявлены две актуальные проблемы:

- согласно действующему в настоящее время закону собственник самостоятельно должен подать сведения о техническом состоянии здания или сооружения. Многие ли владельцы недвижимости знают об этом своем добровольном праве? И как можно оценить объект, не зная его точные технические характеристики?

- до 50 процентов объектов недвижимости вообще не идентифицированы. Так, например, в Новой Москве существует две деревни с одинаковыми названиями, но в разных районах, однако в налоговых органах, видимо, посчитали это ошибкой, и налог выписывается жителям лишь одной деревни. Первостепенная задача местных органов самоуправления – провести сплошную инвентаризацию и внести в реестр все объекты на своей территории.

Считаем правильным предложение законодательно установить право оценщика не оценивать объекты, о которых отсутствует существенная для оценки информация. Такая норма будет мотивировать органы исполнительной власти к созданию перечня объектов недвижимости, содержащего полные и достоверные данные об оцениваемых объектах.

Для собственника недвижимости, по сути, неважно, кто будет оценивать недвижимость, важно, чтобы кадастровая оценка была адекватной, а налог справедливым.

Кадастровая оценка должна быть профессиональной сферой деятельности, а не служить для установления чиновниками нормативной стоимости в целях налогообложения. Проблемы в кадастровой оценке есть, это всем очевидно. Именно поэтому необходимы организация широкого публичного обсуждения проблем, существующих в сфере кадастровой оценки, и поиск механизмов их решения.

Необходимо сохранить и развивать институт оспаривания кадастровой стоимости недвижимости как цивилизованный механизм приведения ее в соответствии к рыночным реалиям. Именно через институт оспаривания обеспечивается баланс интересов государства и налогоплательщиков.

Для повышения качества проведения кадастровой оценки, а также чтобы разорвать «замкнутый круг» (оценка кадастровой стоимости рыночными оценщиками – экспертиза отчета об оценке СРО этих же оценщиков; при оспаривании – определение рыночной стоимости объекта – экспертиза отчета об оценке СРО этих же оценщиков), Закон о государственной кадастровой оценке изменяет существующий подход к проведению государственной кадастровой оценки посредством введения института государственных кадастровых оценщиков.

Полномочиями по определению кадастровой стоимости будут наделены государственные бюджетные учреждения, которые будут создаваться субъектами Российской Федерации. Полномочия по проведению экспертизы проекта отчета об определении кадастровой стоимости, подготовленного работниками бюджетных учреждений, предоставляются органу регистрации прав.

Закон о государственной кадастровой оценке вводит положения об осуществлении органом регистрации прав государственного надзора за деятельностью по определению кадастровой стоимости (в том числе за соблюдением периодичности).

Убытки, причиненные в результате нарушений, допущенных бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости, возмещаются в полном объеме за счет бюджетного учреждения.

Закон о ГКО предполагает проведение очередной и внеочередной кадастровых оценок. По сравнению с действующими правилами сроки проведения очередной кадастровой оценки не меняются (не чаще одного раза в три года). Внеочередная кадастровая оценка зависит от ежеквартального индекса рынка недвижимости, определяемого органом нормативного правового регулирования для каждого субъекта Российской Федерации. Если он понижается на 30 и более процентов, то проводится внеочередная оценка. В этом случае определение кадастровой стоимости проводится в течение трех месяцев после опубликования индекса.

Внеочередная ГКО будет проводиться также в случае оспаривания результатов кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости в отношении тридцати и более процентов объектов недвижимости, которые расположены на территории субъекта РФ, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Кадастровая стоимость по итогам внеочередной оценки может корректироваться только в сторону понижения. Это, безусловно, плюс для собственников объектов недвижимости.

Общий порядок проведения государственной кадастровой оценки будет следующим:

- Бюджетное учреждение формирует проект отчета (в котором содержатся промежуточные сведения о кадастровой стоимости).
- В течение 50 дней с момента опубликования проекта отчета к нему принимаются замечания от любых заинтересованных лиц.
- Замечания могут касаться только методологических или технических ошибок, допущенных бюджетным учреждением.
- БУ обрабатывает поступающие замечания и размещает в интернете информацию о принятии или об отклонении замечаний.
- По итогам обработки замечаний подготовленный отчет об определении кадастровой стоимости (с информацией о принятых и отклоненных замечаниях) направляется в орган регистрации прав.
- Орган регистрации прав проверяет отчет на соответствие требованиям к составлению отчета.
- Требования к отчету должны быть утверждены Министерством экономического развития Российской Федерации.
- Если замечаний нет, то отчет направляется в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации для утверждения.

В настоящее время оценка проводится на основании стандартов оценки, которые разрабатываются СРО оценщиков.

Согласно концепции Закона о ГКО кад оценка должна осуществляться на основании единой методики, которая будет разработана Минэкономразвития России.

ФЗ изменяет существующие подходы к оспариванию кадастровой стоимости.

Оспаривание кадастровой стоимости объекта недвижимости при установлении его рыночной стоимости осуществляется в комиссии, которая может создаваться в субъекте Российской Федерации и должна включать представителей предпринимательского сообщества, или в суде.

Таким образом, отменяется существующее правило об обязательном досудебном оспаривании кадастровой стоимости в комиссии для юридических лиц.

Исключается правило о необходимости проведения экспертизы отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, которая до вступления в силу Закона о ГКО проводится в СРО оценщиков за плату и является необходимым документом для обращения в суд.

Как показывает практика, эта экспертиза только увеличивает затраты заявителей на судебное разбирательство и не всегда является эффективной.

В целом законодателем предпринята попытка упорядочить процедуру кадастровой оценки, установить государственный надзор за ее проведением, соблюдением периодичности кадастровой оценки.

Конечно, на бюджеты субъектов Российской Федерации будет возложена дополнительная нагрузка по созданию бюджетных учреждений, набору сотрудников (в настоящее время субъекты РФ уже занимаются организацией проведения кадастровой оценки). Многочисленные судебные споры свидетельствуют о том, что существующая система не оправдывает себя. Возможно, государственные оценщики будут работать эффективнее.

Появляется важный принцип экономической обоснованности проведения ГКО: при определении кадастровой стоимости должны будут учитываться рыночные характеристики объектов недвижимости и будет направлено на сокращение разрыва между кадастровой и рыночной стоимостями объекта недвижимости.

ГКО однозначно будет обособлена от рыночных оценщиков. «Негосударственные оценщики будут по-прежнему определять рыночную стоимость объекта недвижимого имущества.

Оценку кадастровой стоимости предполагается сделать более прозрачной с помощью единой методики оценки. Заложенные в рассматриваемом законе механизмы аккумулирования информации об объектах недвижимости направлены на осуществление более точного расчета кадастровой стоимости.

Положительный момент для заинтересованных лиц: возможность подавать замечания к опубликованному проекту отчета. Замечания будут оперативно обрабатываться, и информация об их учете или отклонении (с обоснование) будет появляться на сайте бюджетного учреждения.

После утверждения отчета по заявлению заинтересованных лиц возможно исправление невыявленных ошибок, что будет являться основанием для пересмотра кадастровой стоимости

НЕДОСТАТКИ: отсутствие возможности проверки определения кадастровой стоимости по существу до ее утверждения.

Замечания заинтересованных лиц и органа регистрации прав могут касаться только методологических и технических ошибок.

Закон о ГКО не решает определения кадастровой стоимости линейных объектов, расположенных на территориях нескольких субъектов РФ.

В переходный период (с 01.01.2017 до 01.01.2020) будет проводиться только оценка, процедура проведения которой уже началась (когда исполнитель уже отобран по конкурсу).

Эффективность реформы ГКО и ее влияние на имущественные интересы налогоплательщиков покажет правоприменительная практика.

Разработка и утверждение на федеральном уровне Методических рекомендаций по проведению оценки объектов капитального строительства для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной с учетом рекомендаций оценочного сообщества были бы серьезным шагом в деле существующих вопросов и устранения противоречий.

Спасибо за внимание!

Временные периоды переоценки налоговой базы

Страна	Период	Примечание
Австрия	20 лет	или при возникновении изменений, приводящих к необходимости переоценки
Бельгия	10 лет	-
Дания	ежегодно	с 1998 года переоценка проводится ежегодно, до 1998 года – один раз в 4 года
Финляндия	5 лет	при этом корректировка стоимости проводится ежегодно
Германия		применяется система индексации стоимости
Италия	10 лет	для городских и сельских территорий
Испания	8 лет	либо по инициативе местных властей
Швеция	6 лет	при этом корректировка стоимости проводится в соответствии в развитии рынка недвижимости
Литва	5 лет	при этом корректировка стоимости проводится ежегодно

Основные этапы определения кадастровой стоимости

1. Анализ рынка недвижимости (группы и подходы к их оценке, уровень цен, перечень ценообразующих факторов)

2. Анализ перечня объектов оценки (уточнение состава групп, группировка, уточнение местоположения)

3. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов

4. Сбор рыночной информации

5. Построение статистических моделей оценки и определение рыночной стоимости объектов недвижимости

6. Составление отчета об определении кадастровой стоимости

7. Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости

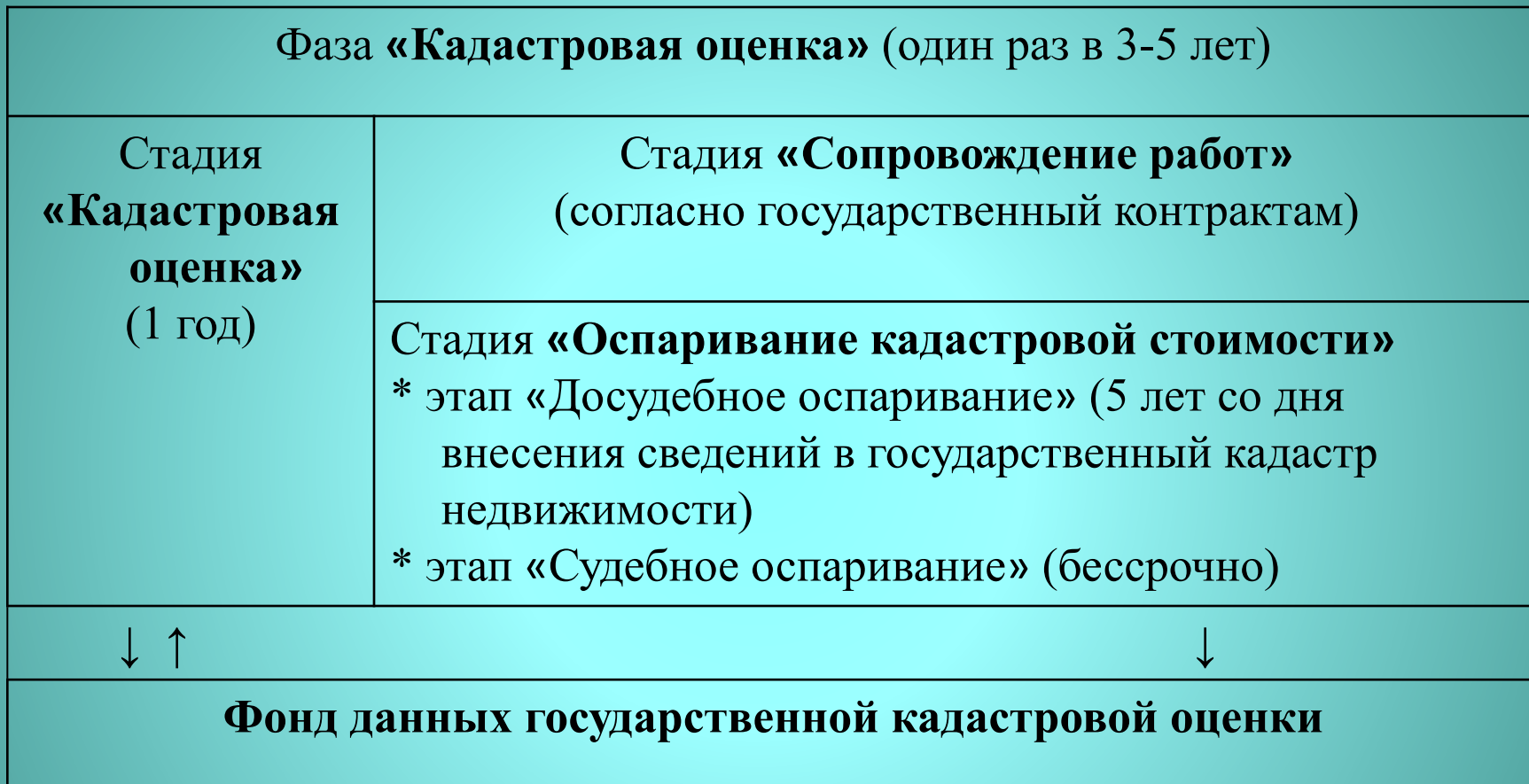


Рисунок - Структура фазы «Кадастровая оценка»



Рисунок - Этапы кадастровой оценки недвижимости на стадии «Кадастровая оценка»

Таблица - Временная структура этапов стадии «Кадастровая оценка»

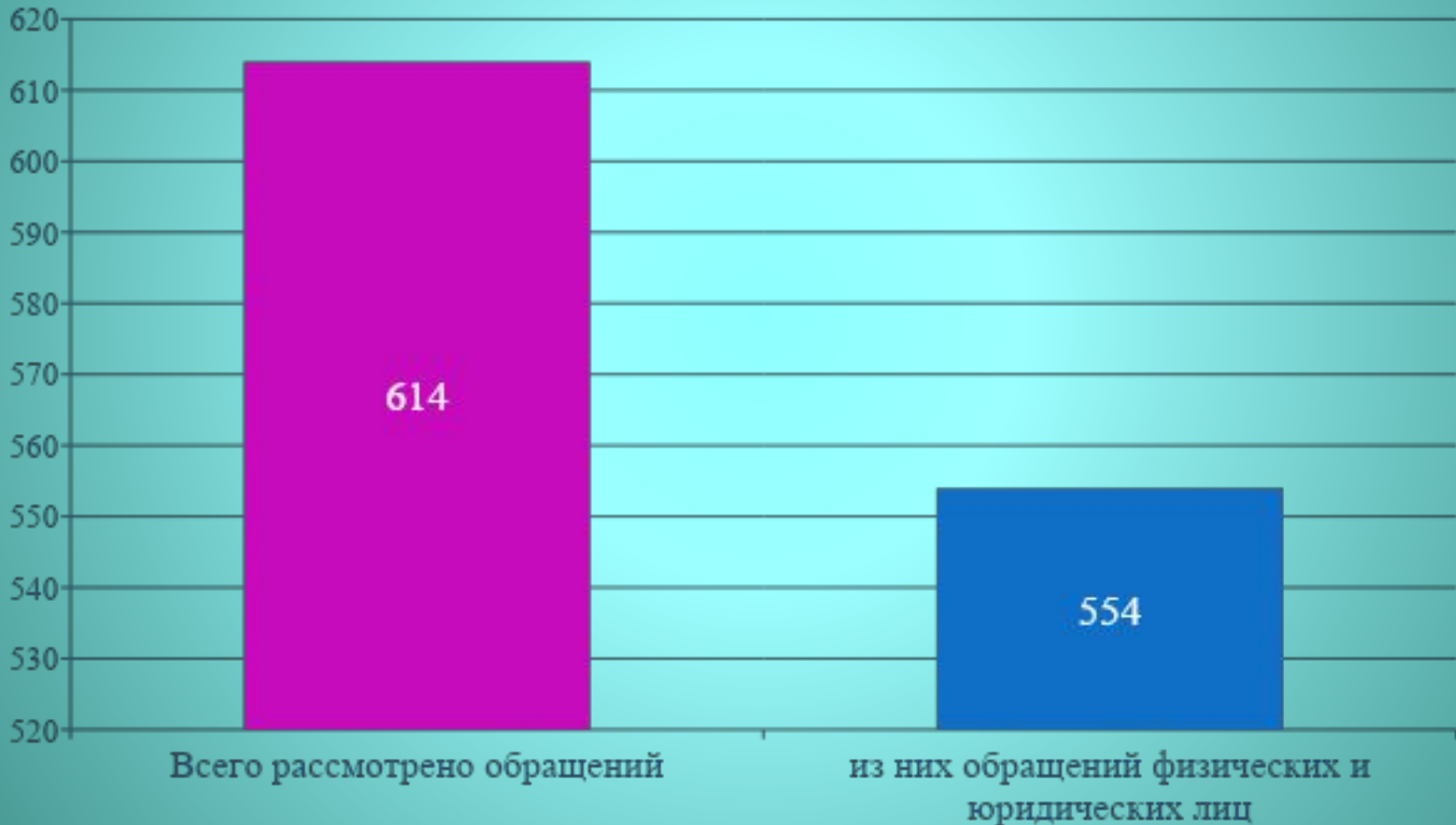
№ п/п	Название этапа	Длительность этапа
1	Формирование перечня объектов оценки	Сроки работ не регламентированы
2	Отбор исполнителя работ	1-1,5 месяца
3	Заключение договора на выполнение работ	10 дней
4	Определение кадастровой стоимости, в том числе:	Не позднее 7 месяцев с даты заключения договора
	• подготовка проекта отчета об определении кадастровой стоимости	Зависит от вида объекта недвижимости, категории земель и условий технического задания
	• размещение проекта отчета в фонде данных государственного кадастра недвижимости	1-3 рабочих дня +20 рабочих дней
	• подготовка отчета с учетом замечаний из фонда данных государственного кадастра недвижимости	0-15 рабочих дней
5	Экспертиза отчета	45 рабочих дней
6	Утверждение результатов	20 рабочих дней
7	Внесение результатов в государственный кадастр недвижимости	Сроки работ не регламентированы


Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;
2. Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
 - определение ценообразующих факторов объектов оценки;
 - сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
 - группировка объектов оценки;
 - сбор рыночной информации;
 - построение модели оценки;
 - анализ качества модели оценки;
 - расчет кадастровой стоимости;
 - расчет кадастровой стоимости индивидуально при невозможности оценки массовыми методами
 - составление проекта отчета об определении кадастровой стоимости объектов оценки
 - публичное обсуждение проекта отчета и внесение исправлений
3. Утверждение результатов Заказчиком
4. Внесение результатов в Государственный кадастр недвижимости



Количество обращений по вопросам кадастровой оценки недвижимости





Деятельность Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области

Количество поступивших заявлений

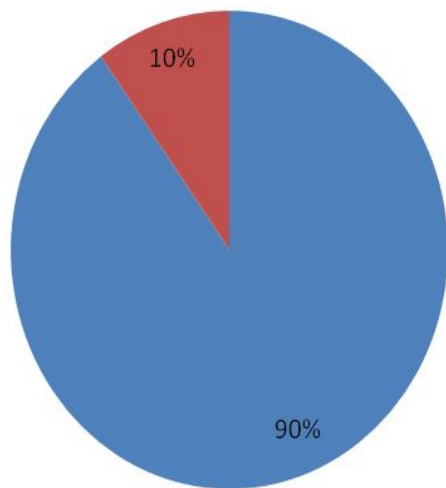


Сведения о результатах рассмотрения



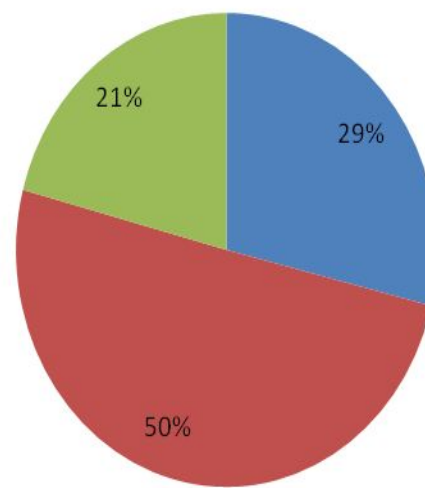
О результатах работы Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

Результаты рассмотрения заявлений



■ количество Заявлений, по которым приняты отрицательные решения (164)

■ количество Заявлений, которые ожидают рассмотрения (72)



■ Количество заявлений, по которым приняты положительные решения (99)

■ Количество заявлений, по которым приняты отрицательные решения (173)

■ Количество заявлений, которые ожидают рассмотрения (72)

Федеральный закон от 2 июня 2016 г. N 172-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

8) в статье 171:

а) часть первую изложить в следующей редакции:

"Для целей настоящего Федерального закона под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.";

б) дополнить новой частью второй следующего содержания:

"Экспертиза отчета не является контролем, осуществляемым в соответствии со статьей 243 настоящего Федерального закона.";

Для качественной кадастровой оценки необходимо:

- Иметь реальную информацию о местонахождении объектов, в том числе связь земельных участков с находящимися на них объектами капитального строительства
- Дополнить сведения о физических характеристиках объектов оценки, отсутствующей в Перечне объектов оценки (вид использования, структура площадей, объем подключений к сетям, техническое состояние и пр.)
- Переформатировать систему ведения АИС «Мониторинг рынка недвижимости» с целью реальной систематизации цен сделок
- Наладить прямое взаимодействие кадастровых оценщиков с муниципальными образованиями и государственными структурами, в распоряжении которых находится исходная рыночная и иная информация об объектах оценки