



Механизмы оспаривания государственной кадастровой оценки

Докладчик:

Подшивалова Вероника Сергеевна

Научный руководитель:

Михольская Виктория Валентиновна

Актуальность темы исследования

механизм оспаривания результатов государственной кадастровой оценки на сегодня единственный способ снизить налог на имущество, а также уменьшить иные платежи, в том числе арендную плату за недвижимость, находящуюся в публичной собственности, сумму для выкупа из государственной или муниципальной собственности, а для публичных органов пополнить свои бюджеты и выполнить свои социальные обязательства.

Цели исследования

Целью работы является проведение анализа, на основе которого разработать предложения по совершенствованию организационно-правового механизма в области оспаривания государственной кадастровой оценки.

Методы исследования

- статистический анализ
- аналитический.

Понятие государственной кадастровой оценки

Государственная кадастровая оценка - собой совокупность процедур, направленных на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Цели государственной кадастровой оценки

В первую очередь она используется для:

- ✓ налогообложения;
- ✓ для установления размера арендной платы;
- ✓ установления стоимости выкупа публичного имущества
- ✓ плата за сервитут
- ✓ нотариальные пошлины
- ✓ расчета административных штрафов и др.

государственную кадастровую оценку проводят преимущественно методом массовой оценки, а при невозможности его использования, кадастровая оценка объектов недвижимости проводится индивидуально в отношении каждого объекта недвижимости.

Механизмы оспаривания ГКО

выделяются 2 механизма оспаривания:

Внесудебный -

в комиссиях, созданных при территориальных органах Росреестра по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, или если ГКО была проведена по «новому» Закону о государственной кадастровой оценке в Комиссия, созданных в субъекте РФ.

Судебный -

если оспаривание происходит **в судах**

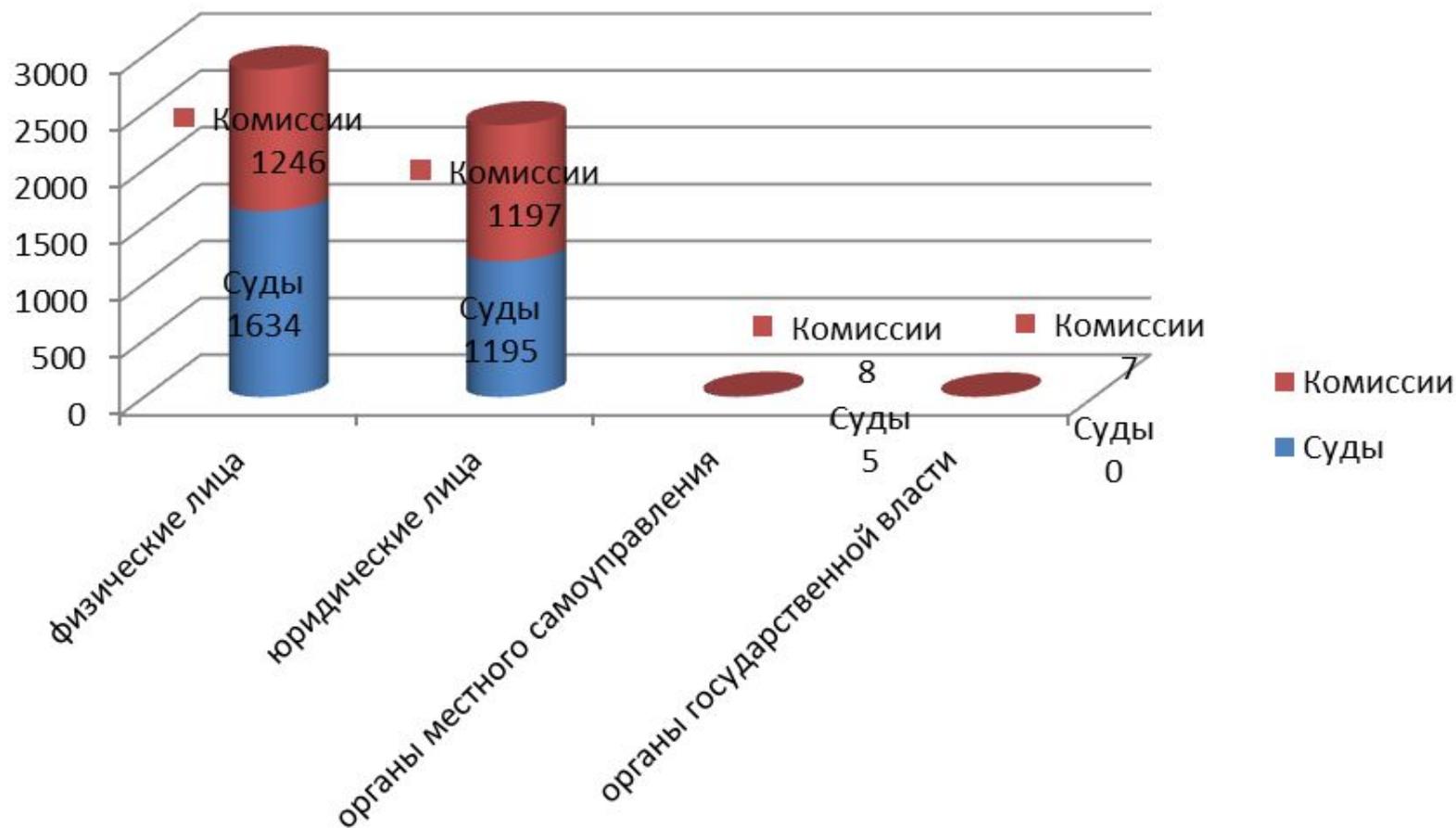


Анализ данных об оспаривании кадастровой стоимости в комиссиях и судах

Объекты, по поводу которых возникают споры



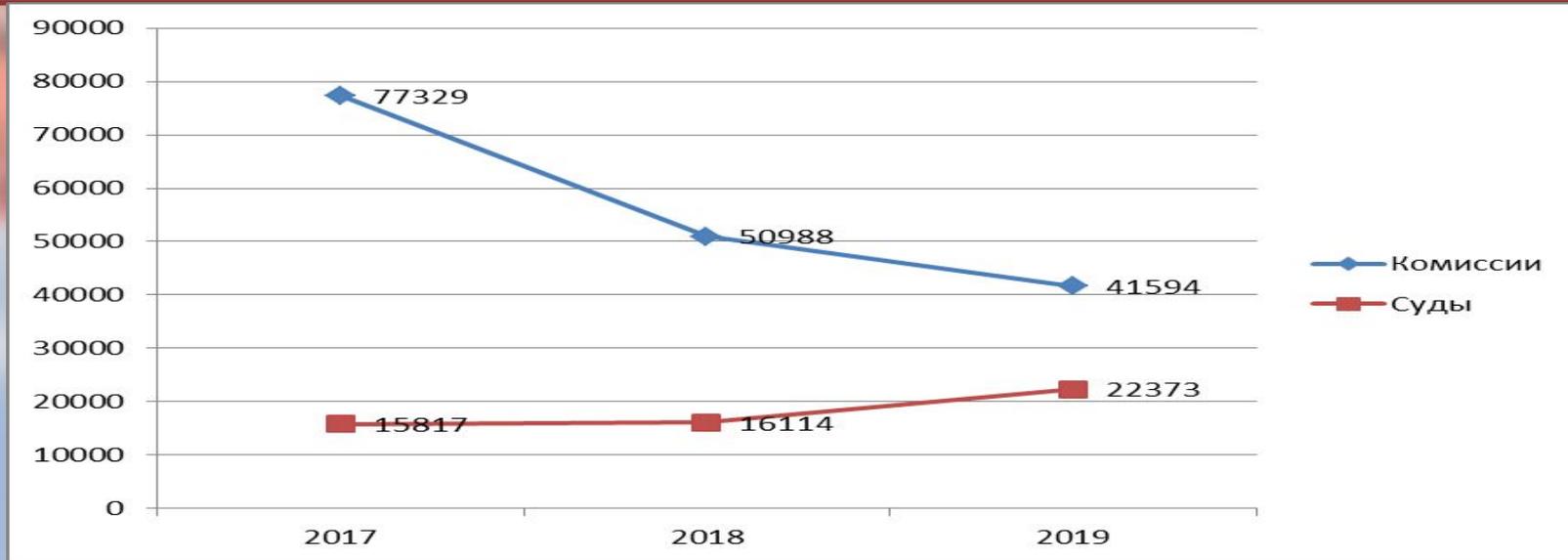
Субъекты, оспаривающие ГКО



Основания оспаривания государственной кадастровой оценки и количество таких заявлений в 2020 году



Сравнение количества заявлений и результативность оспаривания в судах и комиссиях 2017-2019



Проблемы

1. возникает в таких субъектах Российской Федерации как города федерального значения (Москва, Санкт-Петербург, Севастополь).

В них кадастровая оценка проводится один раз в два года, и, когда субъект ее оспаривает, он должен получить выгоду за эти два года в основном на налогах или арендных платежах, чего практически невозможно добиться.

2. при массовой оценке объектов оценки нет четких критериев по которым ГБУ должны проводить анализ характеристик всех учитываемых объектов, чтобы у двух совершенно разных по характеристикам и стоимости объектов кадастровая стоимость также отличалась.

3. Комиссии при возвращении или в случаях отказа в удовлетворении заявления о пересмотре кадастровой стоимости в размере рыночной не указывают недостатки и причины по которым приняты такие решения

Выводы и предложения

1. необходимо изменить критерии группировки объектов так, чтобы в случае выявления несоответствия можно было внести неподходящий объект в другую группировку, которая больше подходит под его характеристики без рассмотрения в комиссии или суде, а в самом бюджетном учреждении, которое проводило ГКО.
2. при индивидуальной оценке обязательно учитывать все характеристики объекта, а в случае недостатка или противоречивости информации в документах, проводить обязательный личный осмотр такого объекта для внесения недостающих сведений или изменения неверных данных.
3. Закрепить в положениях о Комиссиях по оспариванию кадастровой стоимости, что в случаях выявления недостатков в поданном заявлении или ошибках в отчете об оценке, они обязаны точно указывать на неправильную или недостоверную информацию в документах, чтобы субъект, который хочет оспорить кадастровую стоимость, знал, что не так с его заявлением и мог его изменить.

Спасибо за внимание.

