Законодательство о кадастровой стоимости: что изменилось в 2016 году

17.08.2016

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

СТАТЬИ

Александр Зарицкий, Руководитель земельно-имущественного управления Heads Consulting

Законодательство о кадастровой стоимости за 2016 год претерпело серьезные изменения, наиболее значимые из которых будут рассмотрены в данной статье. Президент РФ Владимир Путин подписал Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Действующий в настоящее время порядок проведения государственной кадастровой оценки установлен Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и включает совокупность следующих действий. В первую очередь, происходит принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки; затем формируется перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке; отбирается исполнитель работ по определению кадастровой стоимости, с которым заключается соответствующий договор. После заключения договора исполнитель определяет стоимость и готовит отчет об определении кадастровой стоимости, в отношении которого в дальнейшем проводится экспертиза. После проведения экспертизы отчет утверждается компетентным органом, и необходимые сведения вносятся в Государственный кадастр недвижимости.

Положения нового закона не предусматривают подбора исполнителя. Определением кадастровой стоимости объектов недвижимости теперь будут заниматься государственные бюджетные учреждения учрежденные исполнительным органом субъекта РФ. Также государство предоставляет детальные разъяснения по определенной кадастровой стоимости (что позволит получать информацию из единого источника), рассматривает обращения об исправлении ошибок (что позволит в упрощенном порядке корректировать величину кадастровой стоимости и обеспечить оперативность исправления ошибок), осуществляет постоянный мониторинг и обработку данных рынка недвижимости (что позволит повысить достоверность информации о рынке недвижимости).

Стоит отметить, что список объектов недвижимости, подлежащих оценке, формирует Росреестр. Для большинства субъектов Российской Федерации минимальный срок действия,

утвержденной кадастровой стоимости, составит три года, для городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга – два года. Максимальный срок для всех субъектов составит пять лет. Дополнительно вводится механизм внеочередной кадастровой оценки, которая будет проводиться в субъекте РФ в случае оспаривания кадастровой стоимости, не менее чем по 30% объектов недвижимости.

Возможность для обжалования оценки расширена, например, в тех случаях, когда есть несколько судебных решений по одному и тому же объекту.

Новый закон также регулирует взаимодействие с гражданами и юридическими лицами, в частности, урегулирован порядок разъяснения и исправления ошибок при определении кадастровой стоимости. Бюджетное учреждение предоставляет разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, в течение тридцати дней со дня поступления в бюджетное учреждение обращения о предоставлении разъяснений.

Примечательно, что перечень обязательных данных, которые должно содержать обращение, является исчерпывающим и минимальным:

1. фамилия, имя и отчество (последнее — при наличии), адрес места жительства физического лица, полное наименование, местонахождение юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение о предоставлении разъяснений;

2. кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости.

Обращения о предоставлении разъяснений, не соответствующие установленным в законе требованиям, не подлежат рассмотрению.

При исправлении ошибок, возникающих при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, законодатель встает на сторону лица, владеющего таким объектом, и запрещает исправлять ошибки в сторону повышения кадастровой стоимости. В законе

закреплен и перечень возможных ошибок, которые делятся на 2 группы:
1) ошибки технические: описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная подобная ошибка;

2) ошибки методологические: несоответствие определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке.

Каждая ошибка может быть единичной (один объект) и системной (несколько объектов).

Обращения об исправлении единичных технических и (или) единичных методологических ошибок могут быть поданы в бюджетное учреждение после дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости до дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, полученной в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, либо до дня включения в Единый государственный реестр недвижимости. Ошибки исправляются в течение 60 дней с даты поступления обращения. При необходимости, либо если такая ошибка была системной, бюджетным органом производится перерасчет стоимости.

Вводится фонд данных государственной кадастровой оценки, в который включаются сведения о кадастровой стоимости, о порядке и основаниях ее определения, перечень которых и требования к включению которых в фонд данных государственной кадастровой оценки определяются федеральным органом. В указанный фонд поступают также данные мониторинга рынка недвижимости и иные необходимые данные.

Новый закон вступит в силу с 1 января 2017 года, за исключением положений об особенностях проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, которые вступают в силу с начала 2020 года. Внеочередная государственная кадастровая оценка проводится с учетом следующих особенностей:

1) определение кадастровой стоимости при проведении внеочередной государственной кадастровой оценки осуществляется в течение трех месяцев со дня опубликования

соответствующего индекса рынка недвижимости;

2) перечень формируется по состоянию на день опубликования соответствующего индекса рынка недвижимости;

3) размещение промежуточных отчетных документов при проведении внеочередной государственной кадастровой оценки не осуществляется.

Принятие нового закона потребует разработки и утверждения множества других документов, таких как:

1. Методические указания о государственной кадастровой оценке.

2. Форма предписания об устранении выявленного нарушения порядка проведения государственной кадастровой оценки и методических указаний о государственной кадастровой оценке.

3. Перечень областей высшего образования и (или) профессиональной переподготовки, которые должны иметь работники бюджетного учреждения, на которое возложены функции по определению кадастровой стоимости.

4. Порядок подтверждения соответствия требованиям, предъявляемым к работникам бюджетного учреждения, привлекаемым к определению кадастровой стоимости.

5. Порядок формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе требования к содержанию запроса о предоставлении перечня.

6. Порядок обработки перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, для целей определения кадастровой стоимости.

7. Требования к отчету об итогах государственной кадастровой оценки.

8. Порядок рассмотрения декларации о дополнении сведений о характеристиках объекта недвижимости, в том числе форма такой декларации.

9. Порядок расчета индекса рынка недвижимости.

10. Порядок рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений об определении кадастровой стоимости, в том числе форма предоставления таких разъяснений.

11. Порядок рассмотрения бюджетным учреждением, наделенным полномочиями по определению кадастровой стоимости, обращений об исправлении единичных технических ошибок, системных технических ошибок, единичных методологических ошибок, системных методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

12. Порядок работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

13. Порядок ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда.

14. Перечень сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, а также требования по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки.

Все вышеуказанные документы субъекты РФ должны разработать за довольно короткий срок – до 1 января 2020 года, поскольку именно до этой даты возможно проведение кадастровой оценки по старым правилам.

Так же был принят Федеральный закон от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Законопроект № 985767-6 «О

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части уточнения положений по вопросам оценки имущества»), регулирующий порядок применения закона «Об оценочной деятельности в РФ» в период с 1 января 2017 по 1 января 2020 года: **с 1 января 2017 года по 1 января 2020 года относительно всех объектов недвижимости будет использоваться кадастровая стоимость, которая была установлена на 1 января 2014 года.** Если после 1 января 2014 года кадастровая стоимость недвижимого имущества снижалась, то используется наиболее низкая кадастровая стоимость, которая была установлена после 2014 года. Если после 1 января 2014 года производилась оценка ранее учтенного объекта недвижимости, либо вновь созданного, то до 1 января 2017 года стоимость должна быть пересчитана с использованием сведений, существовавших на 1 января 2014 года. Поправки расширяют сферу применения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки: рыночная стоимость будет являться рекомендуемой не только при совершении сделок, но и для определения начальной цены аукциона или конкурса.

Также **с первого января 2017 года вступают в силу поправки, меняющие состав комиссии для оспаривания кадастровой стоимости**. Теперь в нее входят: представители органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости. В данной комиссии не представлено ни одно независимое лицо, что усложняет оспаривание кадастровой стоимости, ввиду отсутствия независимого мнения.

С 1 января 2017 года создается Единый государственный реестр недвижимости, сведения в который будут вноситься уже государственными органами в общем для всех порядке, что позволит, наконец, систематизировать всю актуальную информацию по объектам и процесс ее изменения.

На сегодняшний день разработаны иные законопроекты, принятие которых планируется в ближайшее время. Так, законопроектом N 651954-6 в целях устранения правовой неопределенности изменяются основания для отклонения комиссией по определению кадастровой стоимости заявления о ее пересмотре. Действующей нормой предусмотрено, что Комиссия отклоняет заявление о пересмотре кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии.

Законопроектом предлагаются установить основания для отклонения Комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости в самом Федеральном законе N 135-ФЗ, а не в подзаконном акте, что сделает процедуру оспаривания более прозрачной. В качестве законного основания для отклонения Комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости предлагается установить несоответствие отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Читайте также в LEGAL INSIGHT № 7 (43) 2015

Анна Глушко • управляющий партнер юридической фирмы «МОЙ ЮРИСТ» (г. Ростов-на-Дону)

КАСкад изменений в законодательстве об оспаривании кадастровой стоимости

С 15 сентября 2015 г. кадастровую стоимость необходимо оспаривать по правилам Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее — КАС РФ) в порядке административного судопроизводства. И даже те дела, которые возбуждались по заявлению заинтересованного лица в порядке главы 23 ГПК РФ и не были разрешены по существу до 15 сентября 2015 г., будут рассмотрены с применением положений нового кодекса.

Роман Гусак • адвокат адвокатского бюро Forward Legal

Как оспаривать кадастровую оценку: разъяснения Верховного Суда РФ

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

СТАТЬИ