

# Государственное регулирование рынка недвижимости

Лекция 2  
Буланцева Р.П.



## История создания оценочной деятельности

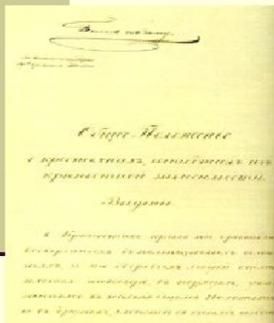
✓ Оценочная деятельность возникла в рамках профессии сурвейера (от англ. Surveyor – землемер) в Великобритании в середине XIX века, когда в 1861 г. королем Великобритании была дарована хартия профессиональным сурвейерам на право саморегулирования профессии, и соответственно был создан Королевский институт чартерных сурвейеров.

✓ В Российской империи, в связи с отменой крепостного права в 1861 г., и появлением возможности для широкого развития рыночных и утверждения капиталистических отношений, сложилась неотложная необходимость в создании фискального реестра. Изначально оценка проводилась для целей налогообложения. И в начале XIX века работы, включающие регистрацию, описание и оценку недвижимого имущества проводились в большинстве стран Западной Европы. А в Российской Империи в ходе оценочных работ первой половины XIX века имела место быть не только оценка земли, но и ее переоценка.



# Крестьянская реформа 1861г.

19 февраля 1861г. – Александр II подписал «Манифест» и «Положение», содержавшие основные положения крестьянской реформы.



«Положение о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости»

## Основные положения реформы 1861г.:

1. Личное освобождение крестьян
2. Создание крестьянского самоуправления
3. Наделение крестьян землей



«Манифест» об отмене крепостного права

- ▶ Понятие «оценка» складывается в 19 веке. В.Даль определил понятие «оценивать» или «оценять», как назначать чему цену, определять стоимость чего. Оценщик (оценя(и)тель) – кто ценит, оценивает (1880-1882, 2 издание).
- ▶ Прежде, в 18 -19 веках оценщиков называли ценовщиками.
- ▶ Основными требованиями к оценщикам в 18 веке были правдивость и объективность: «..перед оценкою за день ценовщиков приводит к присяге в том, что им ценить правдивою ценою, не прибавляя, не убавляя цены, под опасением штрафа, яко нарушителям своей присяги» (Полное собрание законов Российской империи. Том 10,1737-1739гг., стр. 455).
- ▶ «Не могут быть ценовщиками: 1) лица, замеченные в явных пороках; 2) должники, признанные несостоятельными; 3) сами истцы». Так определялось в законе Российской империи (1849 июль 19(23405) параграф 96).
- ▶ Эти требования сохранилось и ныне, хотя и в менее жесткой форме

## История развития оценки и оценочной деятельности

- ▶ В настоящее время ни у кого не вызывает сомнения необходимость в рыночной оценке активов. Потребителями этой информации являются практически все участники экономических отношений, включая предприятия и организации различных форм собственности, государственные учреждения и физические лица. Вопросы налогообложения, страхования, кредитования, защиты прав потребителей должны решаться только на основе сложившихся на текущий момент экономических условий.



- ▶ Оценка – процесс определения стоимости объекта оценки на определенную дату в соответствии с действующим законодательством и стандартами оценки, который включает в себя сбор и анализ необходимых данных для проведения оценки

- ▶ Государство – особая организация общества, объединённого общими социальными, культурными интересами, занимающая определённую территорию, имеющая собственную систему управления, систему безопасности и обладающая внутренним и внешним суверенитетом.
- ▶ Государство призвано выполнять такие функции, как установление правовых норм, регулирующих общественные отношения и поведение граждан, обеспечение правопорядка, организация, координация и регулирование экономических процессов, реализация принципа социальной справедливости и многие другие.
- ▶ Для осуществления данных функций необходимо финансирование. Первоначальным источником финансирования выступали налоги.
- ▶ Первыми налогами были налоги на базовые ценности: землю, скот, работников.

## ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

- ✓ **Налоги появились одновременно с появлением государства.**
- ✓ **Государственная власть во все времена нуждалась в средствах для своего содержания.**
- ✓ **В Древнем мире и Средневековье налоги – бессистемные платежи, преимущественно в натуральной форме.**
- ✓ **Война, контрибуция и дань с покоренных народов – быстрый способ наполнения казны.**



# ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ



## ВТОРОЙ ПЕРИОД

- ✓ В новое время (конец XVII века) налоги становятся основным источником дохода бюджета многих государств.
- ✓ Появляются прямые и косвенные налоги.



## ТРЕТИЙ ПЕРИОД

- ✓ В новейшее время (после Первой мировой войны) появляются современные научно-теоретические воззрения на природу налогообложения.
- ✓ Налоги приобретают системный и комплексный характер.

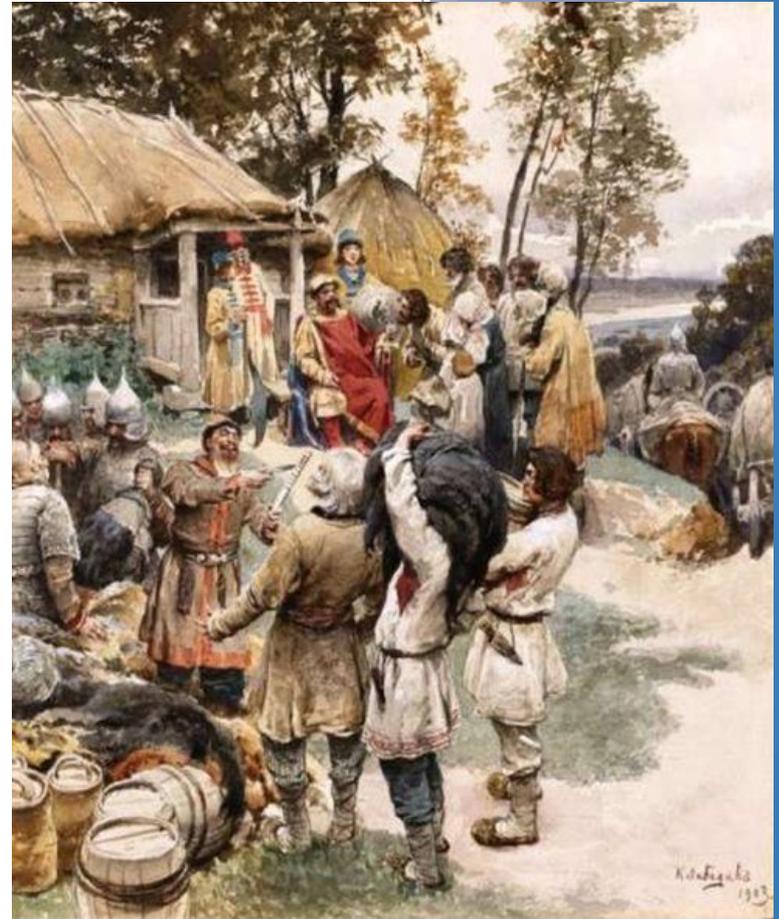
Следует отметить, что основные принципы оценки, примененные в 18-19 веках, сохранились в основных чертах и ныне.

- ▶ Оценочная деятельность в современной Европе.

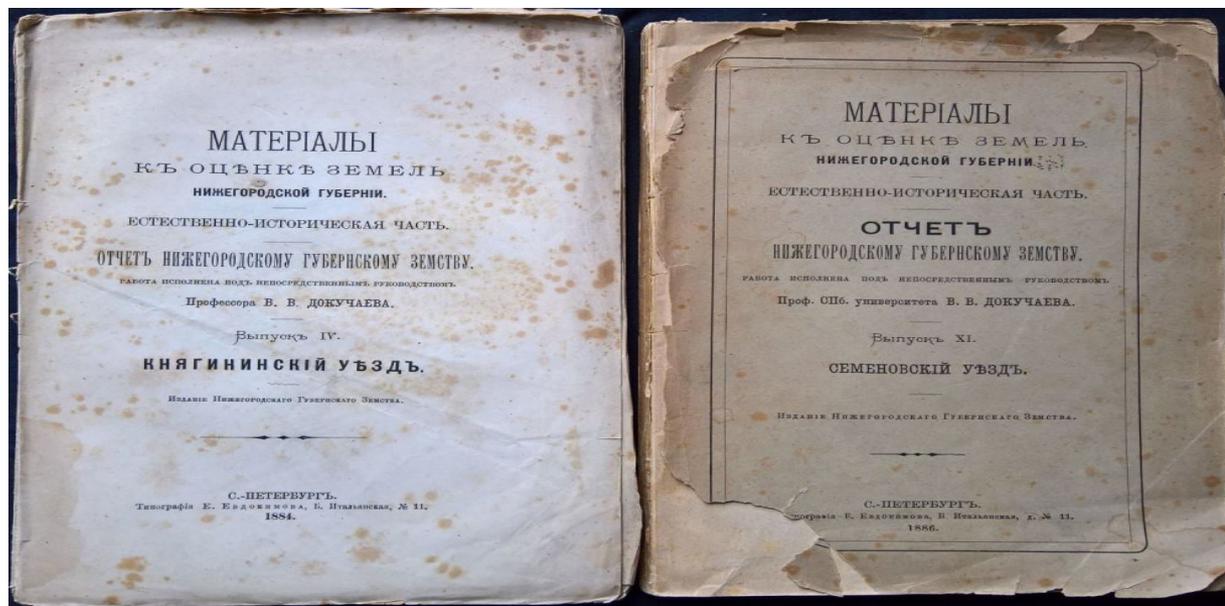
В европейских странах профессия оценщика возникла на заре XX века. В различных странах профессиональные организации оценщиков присваивали профессиональный статус тем, кто имел необходимое образование и достаточный опыт. Постепенно возникла потребность в формулировке общих для мировой экономики принципов, идей и правил, что нашло свое отражение в Стандартах оценки, Кодексах профессиональной этики оценщика и других документах, разработанных в 60 – 70-х годах.

- ▶ В 1977 году произошло объединение оценщиков Европы и создание Европейской группы оценщиков основных фондов (TEGOVOFA).
- ▶ В 1981 году был образован Международный комитет по стандартам оценки имущества (МКСОИ). Задачей Комитета стала корректировка стандартов с учетом мнений разных стран и выявление различий в формулировках или в применении Стандартов. Особенно важно для МКСОИ, чтобы международные Стандарты оценки были признаны в международной бухгалтерской и другой финансовой отчетности.
- ▶ Первая редакция Международных стандартов оценки была опубликована в 1985 г.

- ▶ Оценка недвижимости, как элемент государственной экономической политики, в России начала формироваться в середине XVIII века в связи с изменением общественно-экономического строя. Прежде всего, это обуславливалось необходимостью создания фискального кадастра, то есть описания и оценки недвижимого имущества для целей налогообложения.
- ▶ С отменой крепостного права в 1861 году в России возникли предпосылки проведения кадастровых работ, неотъемлемой составной частью которых являлась оценка недвижимости. Изданное в 1864 году «Положение о земских учреждениях» предусматривало изменение базы налогообложения и частичный переход на налогообложение имущества граждан России. Для пополнения государственного бюджета была сохранена подушная система налогообложения, а для формирования земского бюджета предметами налогообложения становились «земли, фабрики, заводы, промышленные и торговые заведения и вообще недвижимые имущества в уездах и городах, а также свидетельства на право торговли». Размер налогообложения определялся «доходностью и ценностью облагаемых имуществ».



**Полюдье. (К. Лебедев)**



- ▶ Имея в виду будущую реформу земского налогообложения, Правительство России 8 июня 1893 года издало закон о переоценке всех видов недвижимого имущества в 34 губерниях. Одновременно с законом были утверждены «Правила оценки недвижимых имуществ». Главная роль в установлении оценочных норм по закону 1893 года отводилась уездным оценочным комиссиям, которые лучше знали местные условия. Для оценки стоимости конкретной недвижимости владелец был обязан по требованию земской управы сообщить сведения о составе, ценности и доходности имущества с подтверждением соответствующими документами. Декларации владельцев проверялись данными страховых и кредитных учреждений, сведениями о продажах и арендных платах. На основании имеющихся материалов земская управа производила расчет доходности и сообщала о нем владельцу. По окончании работ по оценке составлялась общая ведомость оценок, которая публиковалась в открытой печати, обеспечивая, таким образом, контроль общественного мнения.

- ▶ Устанавливалась полная децентрализация земельного кадастра. Следствием явилась невозможность создания единообразия оценки не только в масштабах государства, но даже в масштабах одной губернии. Именно поэтому 18 января 1899 года был принят новый закон об оценке недвижимого имущества. Главным изменением в организации оценки, в соответствии с новым законом, стала передача компетентности установления оценочных норм от уездных к губернским оценочным комиссиям.
- ▶ К 1914 году развитие оценки недвижимости достигло естественное совершенствование и было остановлено. После 1917 года вместе с ликвидацией частной собственности на землю и имущество интерес к оценочной деятельности был утрачен. И только в начале 1990-х годов, с началом процесса перехода экономики России на рыночные принципы, появилась реальная потребность в решении проблем оценки стоимости недвижимости.

## Налогообложение в СССР



8 ноября (26 октября) 1917 г. в составе наркоматов учрежден Народный комиссариат финансов (Наркомфин) — центральный орган государственного управления отдельной сферой деятельности или отдельной отраслью народного хозяйства.

Основными источниками доходов бюджета в первые годы советской власти были эмиссия бумажных денег и контрибуции, т.е. принудительные денежные или натуральные поборы.



# Современный российский рынок недвижимости начал формироваться с 90-х годов.

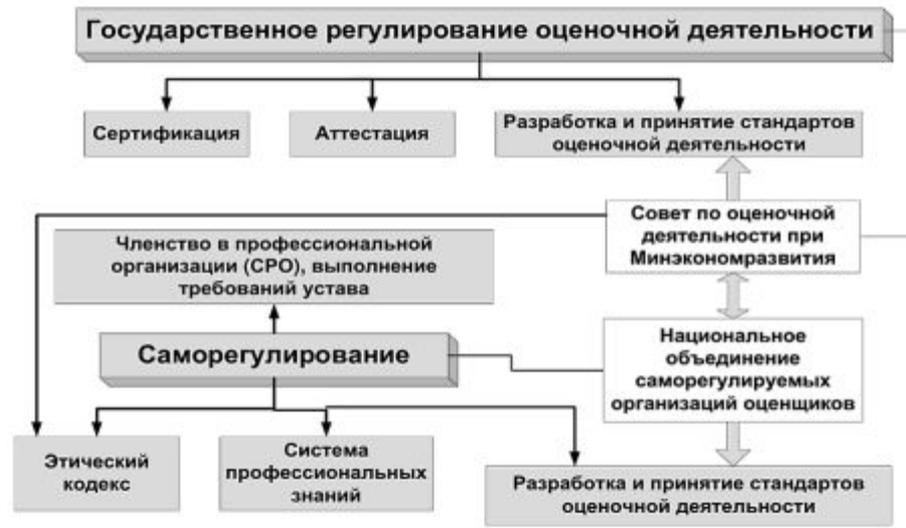
- ▶ В 1990 г. выходит Временное методическое положение «Оценка стоимости имущества государственных предприятий и организаций, подлежащих выкупу, продаже» (Положение Министерства СССР №131 от 29.11.1990 г.). Временное методическое положение рекомендовало порядок осуществления работы по оценке имущества предприятий и оформлению результатов.
- ▶ Положение разработано исходя из необходимости реорганизации государственного имущества по реальной стоимости с учетом его фактического состояния, а также исходя из перспектив развития, финансового состояния выкупаемого предприятия и с учетом других факторов, влияющих на оценку стоимости имущества. Оценка стоимости имущества, возлагалась на комиссию, создаваемую Фондом государственного имущества Союза ССР.
- ▶ Уже в 1992-93 гг. отдельные специалисты начали заявлять о себе как о профессиональных оценщиках недвижимости. Как правило, это было связано с прохождением подготовки на специальных курсах, организованных американскими или международными структурами, а позже и российскими организациями. А в 1993 г. создана первая общероссийская профессиональная организация оценщиков – Российское Общество Оценщиков (РОО).



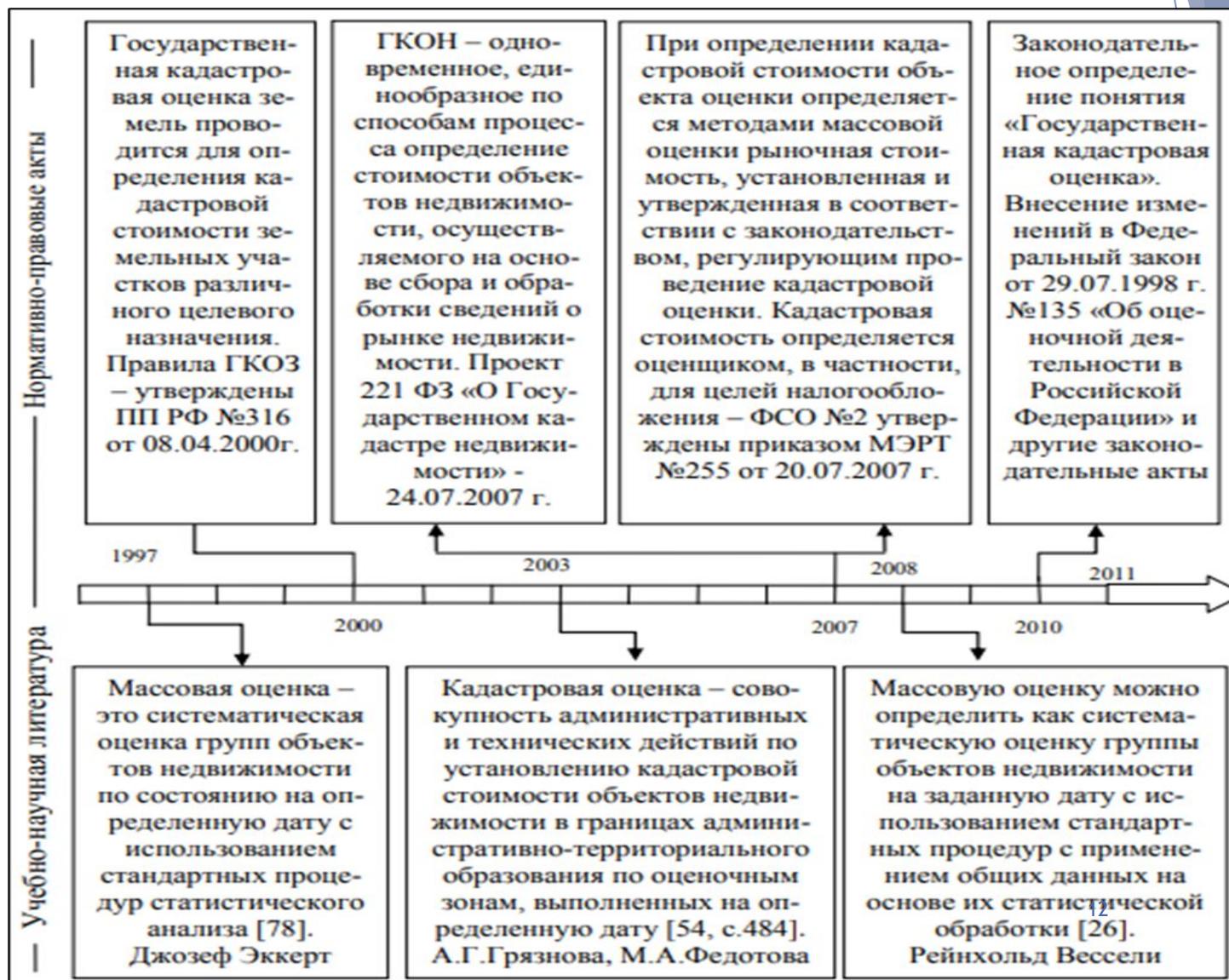
# История становления оценочной деятельности в России

Начиная с 1993 года, в России начинается оценочная деятельность.

- 5 марта 1993 года формируется Российское общество оценщиков. Концепция оценки недвижимости и бизнеса впервые была представлена в России осенью 1994 года на семинаре Института экономического развития Мирового банка реконструкции и развития. Начиная с этого момента, в нашей стране развивается западная модель оценки стоимости недвижимости и начинает формироваться методология ее применения в целях налогообложения. Провозглашается независимость оценки, обязательное применение трех подходов к расчету стоимости, преимущественность определения стоимости на основе анализа рынка недвижимости. Стоимость определяется для наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Здесь очевидно влияние времени перемен - предпринимательское восприятие социального мира и преобладание функционального императива экономической эффективности



# Эволюция формирования понятия «кадастровая оценка»





- ▶ С 2000 года в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения эффективности использования земель в Российской Федерации проводится кадастровая оценка земель.
- ▶ Актуальность вопросов, связанных с организацией кадастровой оценки, возросла с принятием Федерального закона от 29 ноября 2004 года № 141
- ▶ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», вносящего изменения в Часть II Налогового кодекса Российской Федерации, вступившего в силу с 1 января 2006 года. Указанным законом была определена основа формирования налоговой базы - кадастровой стоимости земельного участка, - определяемой в рамках кадастровой оценки

- ▶ В федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» №2, с учетом изменений 2010 года понятие кадастровой стоимости было определено через метод кадастровой оценки. В указанном федеральном стандарте подчеркивалась связь между кадастровой и рыночной стоимостью: «При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки» **Виды стоимости согласно ФСО 2**

**Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства<sup>†</sup>.

**Кадастровая стоимость** - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества<sup>\*\*</sup>.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки<sup>\*\*\*</sup>.



Под рыночной стоимостью согласно ст. 3 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ▶ 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ▶ 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ▶ 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ▶ 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ▶ 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме .

Дальнейшим последовательным шагом в определении места кадастровой оценки в системе нормативно-правовых актов явились новые законодательные инициативы в области регулирования оценочной деятельности.

Новым этапом в развитии нормативно-правового обеспечения кадастровой оценки стали изменения, введенные ФЗ № 167-ФЗ в закон

- ▶ «Об оценочной деятельности в РФ». Так, с ведением главы III «Государственная кадастровая оценка» законодательно было определено понятие «государственная кадастровая оценка». В 2016 году в понятие кадастровой оценки, в соответствии со статьей 24.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" входило совокупность действий, включающих в себя:
- ▶ 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- ▶ 2) формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- ▶ 3) отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- ▶ 4) определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- ▶ 5) экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- ▶ 6) утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- ▶ 7) внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости

### ***Правила определения кадастровой стоимости***

**Кадастровая оценка-часть общей системы стоимостной оценки имущества:** регулируется Законом №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ». Законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ включена новая глава «Гос. кадастровая оценка». Установлены:

- понятие кадастровой оценки;
- перечень участников отношений по кадастровой оценке;
- обязательное страхование ответственности оценщика;
- порядок проведения экспертизы отчета об определении КС;
- **порядок рассмотрения споров о результатах определения КС;**
- порядок формирования фонда данных ГКО.

**Под кадастровой стоимостью для целей №135-ФЗ** понимается стоимость, установленная в результате: 1) проведения ГКО  
+2) либо рассмотрения споров о результатах ее определения.

- ▶ В Федеральном стандарте оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» указано, что кадастровая оценка может определяться путем массовой оценки и включает в себя следующие этапы:
- ▶ 1) сбор и анализ информации о рынке объектов оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- ▶ 2) определение ценообразующих факторов объектов оценки;
- ▶ 3) сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки;
- ▶ 4) группировка объектов оценки;
- ▶ 5) сбор рыночной информации;
- ▶ 6) построение модели оценки;
- ▶ 7) анализ качества модели оценки;
- ▶ 8) расчет кадастровой стоимости;
- ▶ 9) составление отчета об определении кадастровой стоимости объектов

**ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» от 22 октября 2010 г. № 508** содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

**Государственный кадастр недвижимости** — систематизированный свод сведений и документов об объектах кадастрового учета, прошедших государственный кадастровый учет, а также сведений об административном, территориальном и кадастровом делении.

**Государственный кадастровый учет** — акт признания и подтверждения государством существования объекта кадастрового учета с характеристиками, включенными в государственный кадастр недвижимости.

**Кадастровая оценка объекта недвижимости** — деятельность по определению кадастровой стоимости объекта недвижимости.

**Кадастровый номер** — уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер, который присваивается объекту кадастрового учета при осуществлении государственного кадастрового учета.

**Объектами кадастрового учета** являются: земельные участки; здания и сооружения; объекты, не завершённые строительством; помещения; сложные вещи (вещи, состоящие из совокупности двух и более объектов недвижимости с общим функциональным или иным назначением); территориальные и функциональные зоны; зоны с особыми условиями использования территорий.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**«О ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ»**

Текст на 2017 год



АКТУАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО



- ▶ С 1 января 2017 года в силу вступил Федеральный закон № 237-ФЗ
- ▶ «О государственной кадастровой оценке». Согласно ст. 6 данного закона под кадастровой оценкой понимается совокупность установленных ч. 3 ст. 6 настоящего Федерального закона процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Основопологающей фазой к проведению ГКО является подготовка, включающая в себя, сбор, обработку, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.



# РЕАЛИЗАЦИЯ МОНИТОРИНГА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

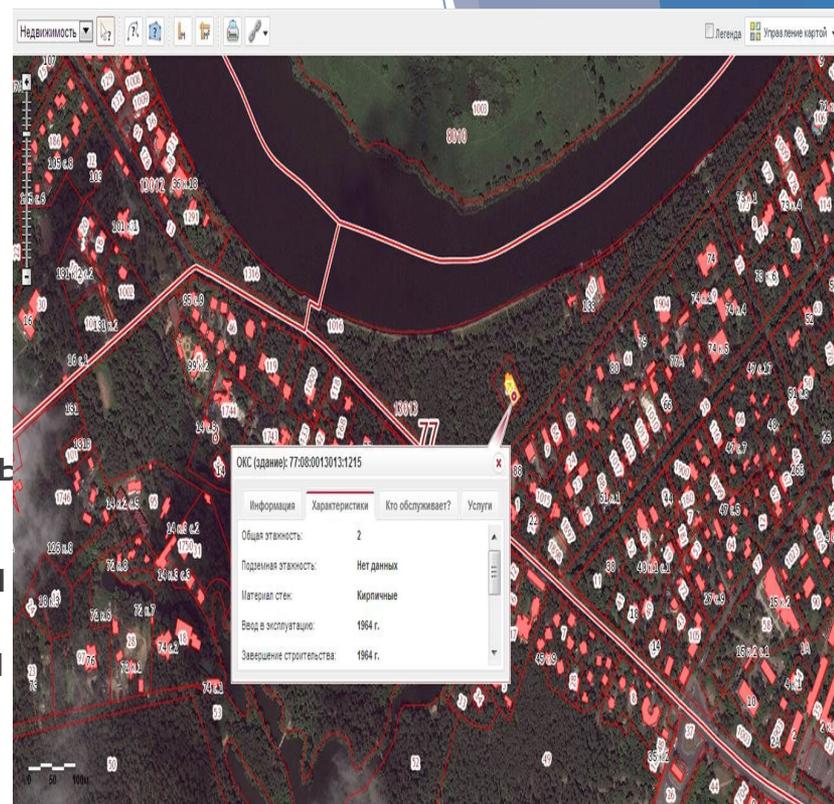


- ▶ Большую роль для определения кадастровой стоимости играет мониторинг рынка недвижимости. ГБУ осуществляет сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, а так же анализ информации, о факторах, влияющих на цены и объем сделок (информацию об экономических, социальных, экологических факторах). Аналитику цен сделок и предложений проводят, опираясь на информационные ресурсы, например, Авито, «Мониторинг рынка недвижимости», размещенный на портале услуг Росреестра. Рынок недвижимости является базой формирования перечня ценообразующих факторов.
- ▶ ГБУ производит ценовое зонирование, которое делит территорию на ценовые зоны, с целью представления в графическом и семантическом виде информации рынка недвижимости. Оценочная зона — часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости.

- ▶ Далее на основе данных рынка и оценочного зонирования определяются ценообразующие факторы. Ценообразующий фактор - качественная или количественная характеристика, влияющая на стоимость объекта недвижимости. К ценообразующим факторам относят информацию о физических, технических, эксплуатационных характеристиках. Например, наличие обременений земельного участка, каменистость почв, капитальность объекта и т.д. Отказ от использования части факторов должен быть обоснован.

- ▶ Группировка объектов оценки. Все объекты разбиваются на группы на основании анализа информации о рынке, обоснования модели оценки КС, состава и сведений ценообразующих факторов.

- ▶ Следующий этап - определение ГБУ кадастровой стоимости сгруппированных объектов недвижимости. Государственная кадастровая оценка производится с применением методов массовой оценки. Для определения кадастровой стоимости используются сравнительный, затратный и доходный подходы.



- ▶ После определения кадастровой стоимости необходимо произвести контроль качества результатов путем анализа соотношений минимальных, средних и максимальных удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС), а так же проверки получившихся результатов с оценочным зонированием территории.
- ▶ По итогам определения кадастровой стоимости в открытом доступе публикуются промежуточные отчетные документы. Так же проектный документ направляют в Росреестр на проверку соответствия требований к отчету. Если в ходе проверки было выявлено несоответствие, бюджетное учреждение устраняет его и представляет в Росреестр исправленные промежуточные отчетные документы для повторной проверки. После проверки Росреестр размещает в фонде данных ГКО сведения и материалы, содержащиеся в промежуточных отчетных документах, на шестьдесят рабочих дней для ознакомления и представления замечаний. Замечания представляются в течение пятидесяти дней со дня размещения указанной проектной документации.

**РОСРЕЕСТР**  
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:  
**8 (800) 100-34-34**  
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:  
**(495) 917-38-25**

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [t](#) [v](#) [r](#)

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ | **СЕРВИСЫ** | ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

## СЕРВИСЫ



### Проверка электронного документа

Загрузите полученный электронный документ и его подпись, чтобы проверить подлинность.



### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Введите кадастровый номер или адрес и узнайте общедоступные сведения об объекте недвижимости.



### Проверка исполнения запроса (заявления)

Узнайте, на каком этапе обработки находится ваш запрос.



### Публичная кадастровая карта

Найдите интересующий вас объект и посмотрите на его расположение на кадастровой карте.



### Офисы и приемные. Предварительная запись на прием

Найдите ближайший офис Росреестра и запишитесь на приём.



### Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Узнайте кадастровую и рыночную стоимость объекта недвижимости.



Главной темой второго дня научно-практической конференции «ГКО-2020. Новые горизонты. Цифровизация» стало обсуждение видов специального программного обеспечения государственной кадастровой оценки, используемого государственными бюджетными учреждениями в разных субъектах РФ.

- ▶ Далее бюджетное учреждение вносит изменения в промежуточные от-четные документы по итогам рассмотрения замечаний и направляет отчет на электронном носителе в форме электронного документа в Росреестр. Росреестр проводит проверку отчета на соответствие требованиям к отчету и направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации предписание об устранении выявленных нарушений или уведомление об отсутствии нарушений.
- ▶ Далее производится утверждение результатов определения кадастровой стоимости уполномоченный органом субъекта Российской Федерации путем принятия соответствующего акта.



Адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул.  
Зодчего Росси, дом 1-3, 6 подъезд  
Телефон: +7 (812) 445-51-33 канцелярия,  
+7 (812) 445-51-62 управление по работе  
с заявителями  
Email: [info@ko.spb.ru](mailto:info@ko.spb.ru)

- ▶ Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его обнародования (официального опубликования).
- ▶ К правоотношениям, возникающим в связи с проведением государственной кадастровой оценки, пересмотром и оспариванием ее результатов, устанавливается переходный период с 1 января 2017 года до 1 января 2020 года, в течение которого государственная кадастровая оценка может проводиться в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" или в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

## ЭТАПЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ

Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ

Этапы государственной кадастровой оценки с Федеральным Законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

Принятие решения о проведении ГКО

Определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах ГКО

Утверждение результатов определения кадастровой стоимости

# ПОДХОДЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Основан на предположении о том, что текущая стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход, поступающий в течение периода владения этим объектом, включая доход от его продажи

Основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Данный подход чаще всего используется для определения стоимости объектов капитального строительства



Основан на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

# ПРОЦЕДУРА ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

## ОСПАРИВАНИЕ ЧЕРЕЗ КОМИССИЮ

Основанием для оспаривания считается установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, на которую определена кадастровая стоимость

## ОСПАРИВАНИЕ ЧЕРЕЗ ГБУ

Основанием для пересчета – наличие технической и (или) методической ошибки

ДОСУДЕБНАЯ  
ПРОЦЕДУРА

СУДЕБНАЯ  
ПРОЦЕДУРА

## ОСПАРИВАНИЕ ЧЕРЕЗ СУД

Административным истцом могут быть заявлены следующие требования:

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;
3. об оспаривании решения или действия (бездействия) комиссии

# ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗЪЯСНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОПРЕДЕЛЕНИЕМ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Юридические, физические лица, органы государственной власти, органы местного самоуправления

Заявление о предоставлении  
разъяснений

Почта, Интернет

ГБУ

Проверка соответствия требованиям ФЗ №237:

- ФИО, адрес места жительства физ.лица, полное наименование юр.лица, кадастровый номер и адрес объекта недвижимости, доверенность (при необходимости), электронная подпись (при необходимости)
- Документы, подтверждающие, что КС затрагивают права или обязанности заявителя

Мотивированный отказ

Рассмотрение заявления. Выявление ошибок

Предоставление  
разъяснений  
заявителю

Отсутствие  
необходимости.  
Отказ в пересчете

Проверка  
необходимости  
пересчета КС

Выявлено  
наличие ошибок

Ошибок нет

Предоставление  
разъяснений  
заявителю

Обоснование необходимости  
пересчета КС

Системная ошибка

Определение типа ошибки:  
1. Системная/ Единичная  
2. Техническая/Методическая

Единичная ошибка

Пересчет КС

Понижение КС

Понижение КС

Пересчет КС

Увеличение КС

**Отказ в пересчете**  
Предоставление разъяснений заявителю

- Предоставление решения о пересчете и разъяснений заявителю
- Передача данных уполномоченному органу субъекта РФ

- Предоставление решения о пересчете и разъяснений заявителю
- Пересчет всех ОН, в отношении которых не было подано заявление
- Передача данных уполномоченному органу субъекта РФ

# ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ ОБ ИСПРАВЛЕНИИ ТЕХНИЧЕСКИХ И (ИЛИ) МЕТОДИЧЕСКИХ ОШИБОК, ДОПУЩЕННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Юридические, физические лица, органы государственной власти, органы местного самоуправления

Заявление об исправлении ошибки

Почта, МФЦ, Интернет

ГБУ

Проверка соответствия требованиям ФЗ №237:

- ФИО, адрес места жительства физ.лица, полное наименование юр.лица, кадастровый номер и адрес ОН, доверенность (при необходимости), электронная подпись (при необходимости)
- Документы, подтверждающие, что КС затрагивают права или обязанности заявителя
- Суть обращения
- Информацию о необходимости предоставления разъяснений
- Декларация о характеристиках ОН (необязательно)

Мотивированный отказ

Рассмотрение заявление. Выявление ошибок

Запрос о предоставлении информации в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации ( в случае необходимости)

Ошибок нет

Отсутствие необходимости

Проверка необходимости пересчета КС

Обоснование необходимости пересчета КС

Отказ в пересчете. Предоставление решения заявителю

Выявлено наличие ошибки

Системная ошибка

Единичная ошибка

Понижение КС

Увеличение КС

Понижение КС

- Предоставление решения о пересчете и разъяснений заявителю
- Пересчет всех ОН, в отношении которых не было подано заявление
- Передача данных уполномоченному органу субъекта РФ

**Отказ в пересчете**  
Предоставление разъяснений заявителю

- Предоставление решения о пересчете и разъяснений заявителю
- Передача сведений о КС уполномоченному органу субъекта РФ

## ЗАКОНОПРОЕКТ



Наделяет государственное бюджетное учреждение функциями установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости



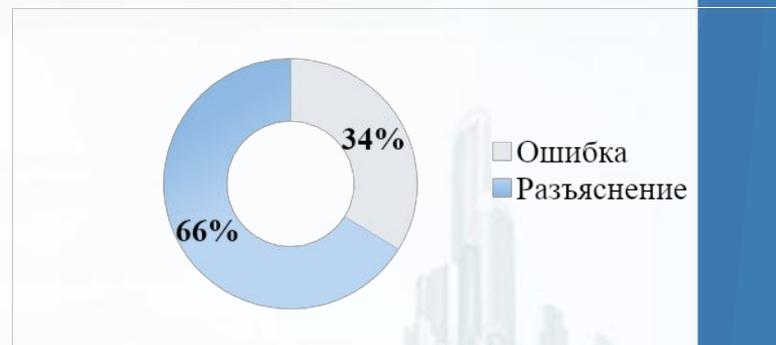
Предлагает ввести в действие индекс рынка недвижимости – мониторинг реальных сделок, который позволит оценить изменение стоимости недвижимости, а именно значительное снижение, и в дальнейшем корректировать величину кадастровой стоимости с учетом индекса.

*Идея передать все полномочия по оспариванию кадастровой стоимости бюджетному учреждению обсуждалась в профессиональном сообществе достаточно долго. Многие отмечают, что такая система похожа на замкнутый круг: сами определяют кадастровую стоимость и сами же рассматривают заявления о ее оспаривании. Минэкономразвития отказывается принимать такую точку зрения.*

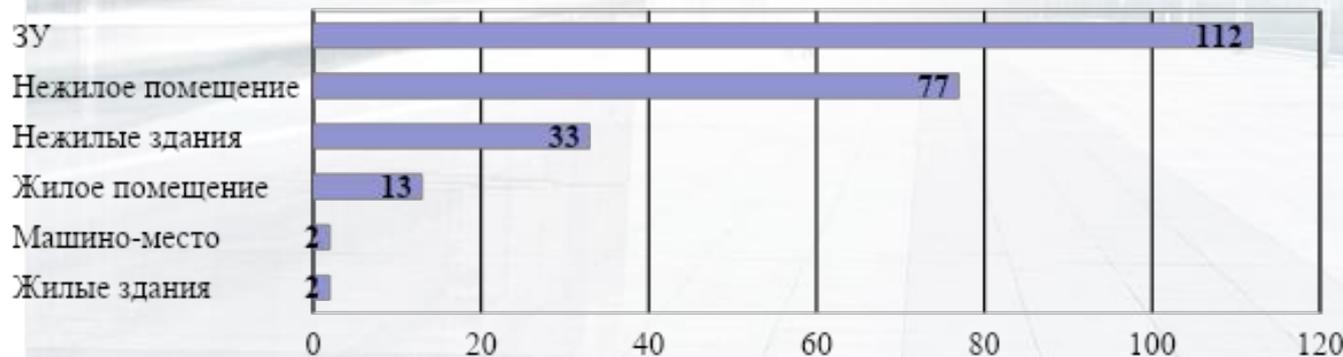
## ОБЩАЯ СТАТИСТИКА ПО ВСЕМ ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ

В период с 01.01.2019 по 25.03.2019 в СПб ГБУ «Городское управление кадастровой оценки» было подано **148** обращений, из них:

- **50** заявлений об исправлении технической и (или) - методологической ошибки, допущенных при определении кадастровой стоимости;
- **98** заявлений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости.

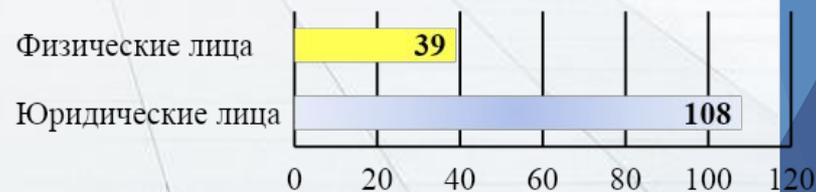


Обращения поступили в отношении **239** объектов недвижимости



земельные участки – **112**;  
нежилые помещения – **77**;  
нежилые здания – **33**;  
жилые помещения – **13**;  
машино-места – **2**;  
жилые здания – **2**.

Юридическими лицами подано **108** заявлений, физическими лицами - **39** заявлений.



# ОБЩАЯ СТАТИСТИКА ПО ВСЕМ ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ

По состоянию на 28.04.2019 рассмотрены обращения и приняты решения в отношении 218 объектов недвижимости, из них:

- ▶ в отношении 156 объектов ошибки в величине кадастровой стоимости ошибки не выявлено;
- ▶ наличие ошибки установлено в отношении 22 объектов недвижимости;
- ▶ в рассмотрении отказано в отношении 40 объектов недвижимости (29 обращений);
- ▶ обращения находятся на стадии рассмотрения - 21 объект недвижимости

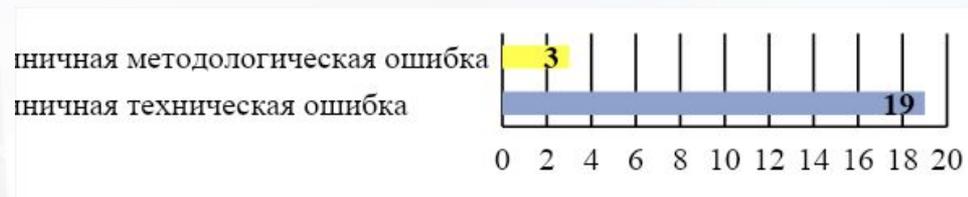
В отношении 218 объектов недвижимости принято:

- 17 решений о пересчете кадастровой стоимости;
- 5 решений об отказе в пересчете кадастровой стоимости, поскольку исправление ошибки приводит к увеличению кадастровой стоимости;
- 196 решений об отказе в пересчете кадастровой стоимости, поскольку ошибка не выявлена



# ОБЩАЯ СТАТИСТИКА ПО ВСЕМ ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ

Среди выявленных ошибок 19 составляют единичные технические ошибки, 3 –единичные методологические ошибки



В рассмотрении обращений было отказано по следующим причинам:

- ! отсутствие электронной подписи (9 обращений);
- ! обращение не содержало информацию, а также документы, подтверждающие, что результаты государственной кадастровой оценки затрагивают права или обязанности (18 обращений);
- ! не приложены документы, подтверждающие наличие технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (1 обращение);
- ! нечитаемые документы (1 обращение);
- ! отсутствие сведений об объекте недвижимости (кадастровый номер, адрес) (совместно с другими причинами);
- ! отсутствие взаимосвязи между правообладателем объекта недвижимости и заявителем (совместно с другими причинами).

# СЕКТОР «ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ»

В таблице представлена принадлежность земельных участков к оценочным группам

№	Код оценочной группы	Краткое наименование оценочной группы	Количество объектов
1	ОФИС	Деловое управление	16
2	ИЖС	Индивидуальная жилая застройка	6
3	ИНФР	Объекты инфраструктуры	11
4	ОПТ_БЛАГ	Охраняемые природные территории и благоустройство	10
5	СХ	Сельскохозяйственное использование	6
6	ПРОМ	Производственные объекты	4
7	ГОСТ	Гостиничное обслуживание	2
8	РЕКР	Рекреационное использование	1
9	ТОРГ	Объекты торговли	11
10	ГАРАЖ	Объекты гаражного назначения	2
11	КОМ	Коммунальное обслуживание	4
12	СОЦ	Социальное обслуживание	11
13	МКД_М	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2
14	СКЛ	Склады	1

Отсутствие в ЕГРН сведений об обременениях земельного участка на дату оценки, и, как следствие, неприменение понижающего коэффициента по данному фактору при определении его кадастровой стоимости, приводит к увеличению кадастровой стоимости объекта.

## Выявленные причины увеличения/снижения кадастровой стоимости

Определение кадастровой стоимости в соответствии с фактическим использованием земельного участка



Дорога на землях для «для сельскохозяйственного использования»

Новые правила группировки земельных участков

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства <sup>1</sup>

1. 78:32:0001720:3012 Без координат границ  
г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 181, литера А

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	78:32:0001720:3012
Кад. квартал:	78:32:0001720
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Дом культуры им. И.Д.Цюрупы
Адрес:	г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 181, литера А
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	75 026 405,28 руб.

Неполнота сведений Перечня, в который были включены сведения ЕГРН

Группировка застроенных земельных участков производилась исходя из назначения объектов капитального строительства, зарегистрированных в их границах

## СЕКТОР «ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ»

Факт наличия ошибки выявлен по **17** земельным участкам:

- ❑ в отношении 16 земельных участков было установлено наличие единичных ошибок в связи с отнесением земельного участка в неверную оценочную группу, что повлекло за собой увеличение (снижение) кадастровой стоимости.;
- ❑ в отношении 1 земельного участка было неправильно установлено значение ценообразующего фактора (ЦОФ).



**Процентное соотношение кадастровой стоимости после пересчета к кадастровой стоимости, определенной в процессе ГКО 2018.**



Пересчет кадастровой стоимости осуществлен по 13 земельным участкам, что во многих случаях существенно снизило кадастровую стоимость.

## СЕКТОР «ЗДАНИЯ»

### Выявленные причины увеличения/снижения кадастровой стоимости

**21,35%** -  
рост  
стоимости  
строительства  
зданий

Изменение в  
методологии  
расчета  
(изменение  
функциональн  
ых групп)

Влияние  
величины  
физического  
износа

Неполнота и  
недостовѣрность  
сведений  
Перечня (по  
данным ЕГРН)

ОКС ▾	78:12:0007003:2040
<b>Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства<sup>1</sup></b>	
1. <b>78:12:0007003:2040</b> <small>Без координат границ</small> г.Санкт-Петербург, Глухоозѣрское шоссе, дом 12, литера А	
Информация	Усл
Тип:	Здание
Кад. номер:	78:12:0007003:2040
Кад. квартал:	78:12:0007003
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Административное (учрежденческое)
Адрес:	г.Санкт-Петербург, Глухоозѣрское шоссе, дом 12, литера А
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	97 966 087,08 руб.

Кадастровая стоимость 2018, руб. 97966087,08

Предыдущая кадастровая стоимость, руб. 37900651,91

Процентное отношение, % 158

<b>Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства<sup>1</sup></b>	
1. <b>78:07:0003168:2018</b> <small>Без координат границ</small> г.Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 31, литера А	
Информация	Услуги
Тип:	Объект незавершенного строительства
Кад. номер:	78:07:0003168:2018
Кад. квартал:	78:07:0003168
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Гостиница (по проекту)
Адрес:	г.Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 31, литера А
Форма собственности:	Частная собственность

В секторе «нежилые здания» было установлено наличие **3** единичных технических ошибок. Пересчет осуществлен в отношении 1 объекта (снижение кадастровой стоимости на **11%**). В оставшихся случаях в пересчете отказано.

## СЕКТОР «ПОМЕЩЕНИЯ»

В таблице представлена принадлежность помещений к оценочным группам

Код оценочной группы	Наименование оценочной группы	Количество объектов
МКД_НП	Нежилые помещения, располагающиеся в многоквартирных домах	7
МКД_ПК	Помещения, используемые под паркинги, в многоквартирных зданиях	1
МКД_КВ	Квартиры в многоквартирных домах	13
НЗ_НЖ	Нежилые помещения, располагающиеся в надземной части нежилых зданий	53
НЗ_НЖп	Нежилые помещения, располагающиеся в подземной части нежилых зданий	1
	Принадлежность не установлена	13

В секторе «Нежилые помещения» были пересчеты величины кадастровой стоимости **2** объектов. Объекты оценки из-за недостатка информации об их использовании, отнесены к другим функциональным группам, что привело к завышению величины кадастровой стоимости.

В результате пересчета кадастровая стоимость снизилась на **40 %**



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### *Основные выводы по механизму исправления ошибок на базе государственного бюджетного учреждения*

- Независимости от типа поданного обращения, государственное бюджетное учреждение проверяет весь массив данных на наличие ошибок в кратчайшие сроки. Такая система помогает выявить наличие или отсутствия ошибок в отношении сотни объектов недвижимости одновременно.
- Данная система совершенно бесплатна, для подачи обращения необходимо собрать только нужный пакет документов.
- Законопроект передает функции оспаривания полностью в руки государственного бюджетного учреждения.

### *Выводы по исследованию*

- Подводя итоги исследования, можно сделать вывод о том, что основное влияние на величину кадастровой стоимости оказала именно новая методология расчета.
- Ошибок в расчетных действиях ГБУ не выявлено. Причиной допущенных ошибок является недостаток информации об объектах оценки (информация о фактическом использовании объекта недвижимости, недостаток информации сведений ЕГРН). В результате исправления ошибок кадастровая стоимость объектов недвижимости снижалась на 10-90%.
- Причиной отказов со стороны ГБУ является несознательный подход к процедуре со стороны правообладателей.

## Комбинированный метод оценки



## Бизнес Петербурга оспаривает в 2020 кадастровую стоимость 1,3 тыс. объектов недвижимости

- ▶ Замечания ожидаемо в основном касались несогласия с оценкой. Требуя снизить её, собственники ссылаются на разные факторы. Самый актуальный – ухудшение экономической ситуации, связанное с коронавирусом. Стандартный ответ: стоимость объектов формировалась по состоянию рынка недвижимости на 1 января 2020 года, когда неблагоприятные последствия, вызванные пандемией, ещё отсутствовали.
- ▶ В этом году в Петербурге впервые расчёт был с учётом НДС, хотя, например, в Москве так считают уже давно. Ответ ГБУ: включение НДС предусмотрено п. 7.1.2 Методических указаний по государственной кадастровой оценке. Сейчас рассматриваются замечания не по существу, а технические ошибки и неточности. При письменном обращении ведомство- письмо, в котором выразили общее несогласие с оценкой, и получили в ответ отписку, что оценка проводится в соответствии с нормативами. Само оспаривание кадастровой стоимости возможно только в комиссии, и этот процесс всегда долгий и мучительный.
- ▶ Значительная часть замечаний связана с включением в кадастровую стоимость зданий величины налога на добавленную стоимость (НДС).
- ▶ Вопрос о том, включён ли в кадастровую стоимость объекта недвижимости НДС, является предметом судебных споров уже многие годы. Определение кадастровой стоимости с учётом НДС фактически приводит к взиманию “налога с налога”. Такой подход, безусловно, нельзя считать правомерным. С этим согласен и Верховный суд, с 2018 года он последовательно занимает позицию, что НДС не должен включаться в кадастровую стоимость,
  - Однако вопрос не закрыт. С одной стороны, общие аргументы, высказанные ВС в пользу невключения НДС в кадастровую стоимость, сохраняют свою силу. С другой – доказать свою правоту в суде, скорее всего, будет не так просто. Даже до принятия новых рекомендаций собственникам зачастую приходилось доходить до ВС в данном вопросе.
- ▶ Теперь ситуация ещё больше усугубится – суды первых инстанций вполне могут занять формальную позицию о том, что кадастровая стоимость правомерно определена в соответствии с методическими рекомендациями".

# Факультативно: Новшества 2020 (обзор)

- ▶ 11 августа 2020 года вступил в силу Федеральный закон № 269-ФЗ от 31.07.2020 внесший изменения в отдельные законодательные акты по вопросам проведения государственной кадастровой оценки недвижимости.
- ▶ В частности в Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" внесены следующие изменения:
- ▶ Очередная государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости.
- ▶ В городах федерального значения в случае принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ соответствующего решения - через два года.
- ▶ В отношении проведения государственной кадастровой оценки земельных участков изменения применяются с 1 января 2022 года.
- ▶ В отношении проведения государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест с 1 января 2023 года.

## Продолжение: Новшества 2020

- ▶ До начала применения новых правил кадастровую оценку будут проводить не ранее чем через 3 года и не позднее чем через 5 лет с года проведения последней государственной кадастровой оценки, для городов федерального значения не ранее чем через 2 года и не позднее чем через пять лет.
- ▶ При этом государственная кадастровая оценка не проводится в случае, если решение о ее проведении принято менее чем за шесть месяцев до 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, предусмотренного таким решением.
- ▶ В соответствии со ст.6 Закона № 269-ФЗ в 2022 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка земельных участков без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки.
- ▶ В 2023 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

# Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которые внесены в ЕГРН, в зависимости от оснований их определения применяются следующим образом:

- ▶ с 1 января года, следующего за годом вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости. При этом акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости будет вступать в силу по истечении одного месяца после дня его официального опубликования;
- ▶ с 1 января года, следующего за годом вступления в силу акта о внесении изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, изменяющий кадастровую стоимость объекта недвижимости в сторону увеличения;
- ▶ со дня начала применения сведений о кадастровой стоимости, изменяемых в результате:
- ▶ исправления технической ошибки в сведениях ЕГРН;
- ▶ внесения изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, изменяющий кадастровую стоимость объекта недвижимости в сторону уменьшения;
- ▶ исправления ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, в порядке, предусмотренном ст.16 Федерального закона № 237-ФЗ, в сторону уменьшения кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- ▶ со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объекте недвижимости, повлекших за собой изменение его кадастровой стоимости, в порядке, предусмотренном ст.16 или ч.2 ст.17 Федерального закона № 237-ФЗ;
- ▶ со дня внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости в связи с исправлением ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, в порядке, предусмотренном ст.16 Федерального закона № 237-ФЗ, в сторону ее увеличения;
- ▶ с 1 января года, в котором в бюджетное учреждение подано заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, на основании которого принято решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, но не ранее даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет;
- ▶ с 1 января года, следующего за годом вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, полученных по итогам проведения государственной кадастровой оценки, при определении кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном частью 5 ст.16 Федерального закона № 237-ФЗ;
- ▶ с 1 января года, по состоянию на который рассчитан соответствующий индекс рынка недвижимости, при определении кадастровой стоимости в соответствии с частью 5 ст.19.1 Федерального закона № 237-ФЗ.

# Продолжение: Новшества 2020

- ▶ Напомню что согласно предыдущей редакции части 1 ст. 18 Федерального закона № 237-ФЗ сведения о кадастровой стоимости применяются для целей, предусмотренных законодательством РФ, со дня вступления в силу акта об утверждении результатов государственной кадастровой оценки, за исключением случаев, предусмотренных этой статьей.
- ▶ Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его обнародования (официального опубликования).
- ▶ Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, может быть подано в течение пяти лет со дня внесения в ЕГРН сведений о соответствующей кадастровой стоимости.
- ▶ Изменения по срокам подачи такого заявления начнут действовать с 1 января 2021 года.

# Продолжение: Новшества 2020

- ▶ В текущей редакции подать заявление можно до момента, пока кадастровая стоимость является актуальной, например, до утверждения акта очередной кадастровой оценки (ч. 1, 2, 4, 5 ст. 21 Федерального закона № 237-ФЗ).
- ▶ Установление кадастровой стоимости недвижимости в размере рыночной стоимости будет осуществляться бюджетным учреждением.
- ▶ В соответствии с предыдущей редакцией статьи 22 результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, специальной комиссией в случае ее создания в субъекте РФ или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.
- ▶ Заявление об установлении рыночной стоимости подается в бюджетное учреждение или МФЦ заявителем лично, регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая портал государственных и муниципальных услуг.
- ▶ Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в период со дня постановки объекта на государственный кадастровый учет до дня снятия с этого учета, но не позднее шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

# Продолжение: Новшества 2020

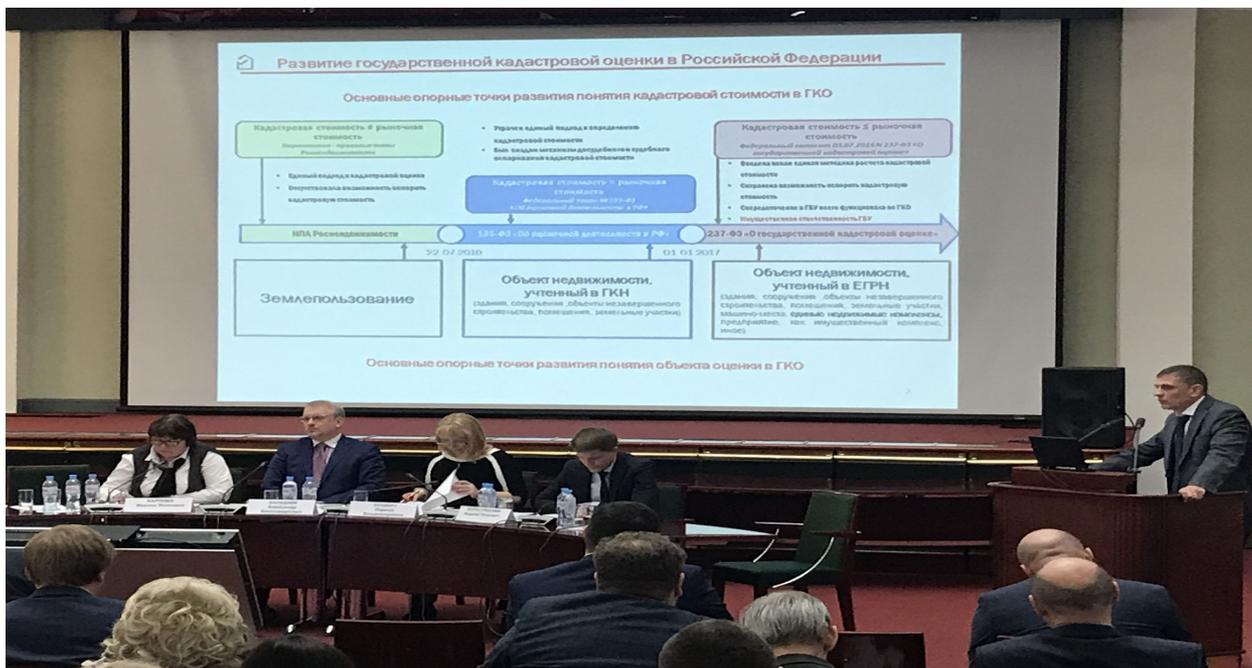
- ▶ Новые правила рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости вступят в силу с 01.01.2023 г. При этом в течение переходного периода высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ может быть принято решение о дате перехода к применению новых положений статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.
- ▶ Необходимо сохранить и развивать институт оспаривания кадастровой стоимости недвижимости как цивилизованный механизм разрешения споров в соответствии с рыночными реалиями.
- ▶ В нынешнем экономическом положении страны вопрос объективной кадастровой стоимости стоит достаточно остро. И государству, и бизнесу, и гражданам нужны понятные правила, прозрачная процедура и отлаженный механизм оспаривания результатов кадастровой оценки. Поэтому внедрение оспаривания кадастровой стоимости на базе ГБУ можно считать достаточно эффективной и жизнеспособной системой. Стоит отметить, что в независимости от типа поданного обращения, ГБУ проверяет весь массив данных на наличие ошибок в кратчайшие сроки. Такая система помогает выявить наличие или отсутствия ошибок в отношении сотни объектов недвижимости одновременно. Для налогоплательщиков данная система совершенно бесплатна, для подачи обращения необходимо собрать только нужный пакет документов, что является существенный плюсом.

# Продолжение: Новшества 2020

- ▶ Если говорить о тенденции дальнейшего развития оспаривания на базе ГБУ, то однозначный ответ дать сложно. Но уверенно можно сказать, что данная система будет совершенно новым этапом в развитии института.
- ▶ Подводя итоги исследования, можно сделать вывод о том, что основное влияние на величину кадастровой стоимости оказала именно новая методология расчета.
- ▶ Основные изменения в методологии, касающиеся оценки земельных участков: оценка застроенных земельных участков производилась исходя из вида фактического использования, незастроенных участков - с учетом ВРИ, зарегистрированного в ЕГРН, за исключением земельных участков сельхозназначения (с учетом наличия разработанной градостроительной документации).
- ▶ Основные изменения, касающиеся зданий и нежилых помещений, расположенных в нежилых зданиях: определение физического износа - в соответствии с формулами, приведенными в Методических указаниях, изменение группировки в соответствии с Методическими указаниями, учет сведений об аварийном (ветхом) состоянии объектов, рост стоимости затрат на строительство с 2014 года - около 25%.
- ▶ Изменения, касающиеся помещений, расположенных в МКД: учет функционального использования помещений.
- ▶ Ошибок в расчетных действиях ГБУ не выявлено. Причиной допущенных ошибок является недостаток информации об объектах оценки (информация о фактическом использовании объекта недвижимости, недостаток информации сведений ЕГРН). В результате исправления ошибок кадастровая стоимость объектов недвижимости снижалась на 10-90%.
- ▶ Причиной отказов со стороны ГБУ является несознательный подход к процедуре со стороны правообладателей.
- ▶ Таким образом, введение нового механизма изменения кадастровой стоимости, реализованного при участии ГБУ, является рациональным решением. Такая система позволит повысить качество самой ГКО и снизить количество досудебных (через комиссию) и судебных споров.

# Совещание 2020

- ▶ В связи с экономической ситуацией, вызванной пандемией коронавируса, городское правительство решило перенести мероприятия на несколько лет, чтобы поддержать предпринимателей. В противном случае бизнес ждало бы повышение налогов на недвижимость.
- ▶ Так, земельные участки власти планируют оценить в 2022 году. Оценка зданий, сооружений и машиномест планируется провести еще спустя год.
- ▶ До указанных сроков будут действовать результаты оценки 2018 года.
- ▶ При этом отмечается, что принятые меры приведут к недоимке бюджета в размере 14 млрд рублей.



Спасибо за внимание.

