

Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости

Юридические аспекты

29 июля 2015 года

Важная информация

для тех, кто не был участником семинара



Уважаемые коллеги!

Если Вы не были участником семинара, перед прочтением настоящего раздаточного материала обратите внимание на следующее:

- слайды семинара являются опорным материалом, на основе которого ведущие выстраивают логическую цепочку семинара;*
- слайды дополняются как устной информацией ведущих, дополнительными пояснениями на учебных досках, а также информацией из другого раздаточного материала.*

Таким образом, для предотвращения возможного некорректного толкования убедительная просьба воспринимать эти дошедшие до Вас слайды именно как фрагмент семинара, который не является самостоятельным законченным учебным пособием.

Понятие кадастровой СТОИМОСТИ

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности (ст. 3 135-ФЗ).

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости (п. 3 ФСО № 4).

Сфера применения КС

- Налоговая база по земельному налогу (глава 31 НК РФ)
- Налоговая база по налогу на имущество организаций (глава 30 НК РФ)
- Налоговая база по налогу на имущество физических лиц (глава 32 НК РФ)
- Арендная плата по земельным участкам в публичной собственности (ст. 65 ЗК РФ, постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582)
- Административный штраф за самовольное занятие земельного участка (ст. 7.1 КоАП), использование земельных участков не по целевому назначению (ст. 8.8 КоАП)

Государственная кадастровая оценка



Составление и экспертиза отчета об определении КС

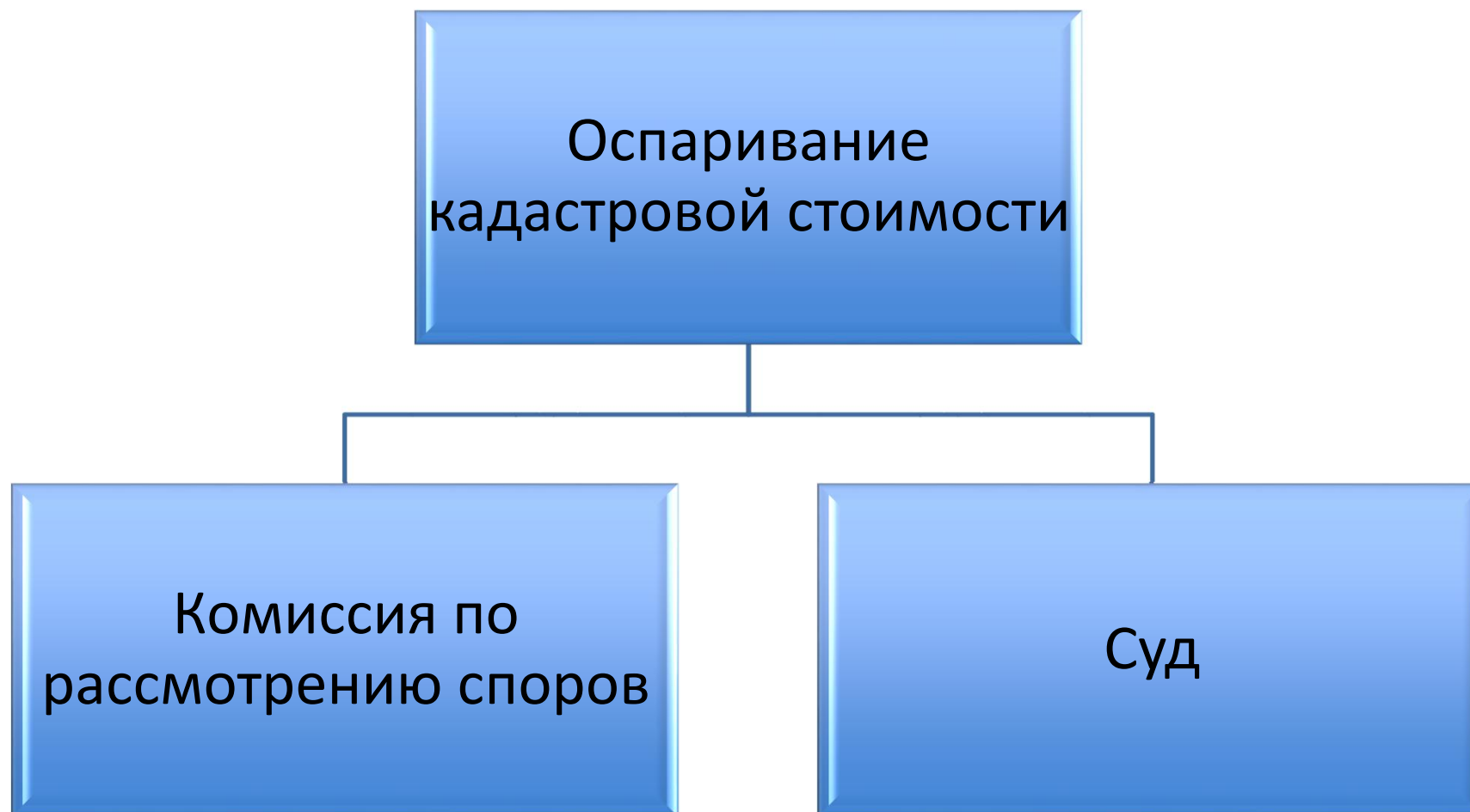


Экспертиза

Экспертиза отчета - действия эксперта или экспертов СРОО в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной СРО,

- на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности,
- а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

Общая схема оспаривания кадастровой стоимости



Участие оценщика и СРОО в оспаривании кадастровой оценки

Оценщик

- Подготовка замечаний к проекту отчета об определении КС
- Подготовка отчета об оценке
- Подготовка отчета об оценке + прохождение экспертизы в СРОО
- Судебная экспертиза по установлению стоимости
- Судебная экспертиза по проверке отчета об оценке другого оценщика
- Участие в деле в качестве свидетеля
- Участие в деле в качестве специалиста

СРО оценщиков

- Экспертиза отчета об оценке в досудебном порядке для оценщиков, состоящих в данной СРОО
- Экспертиза отчета об оценке в рамках судебной экспертизы
- Участие эксперта в деле в качестве свидетеля

Основания для пересмотра





Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Оспаривание в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

Пересмотр кадастровой стоимости в Комиссии по рассмотрению споров

В состав комиссии входят представители:

- органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,
- органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке,
- органа кадастрового учета,
- предпринимательского сообщества (кандидатуры выдвигаются НКО, основанными на членстве и объединяющими потребителей оценочных услуг),
- саморегулируемых организаций оценщиков.

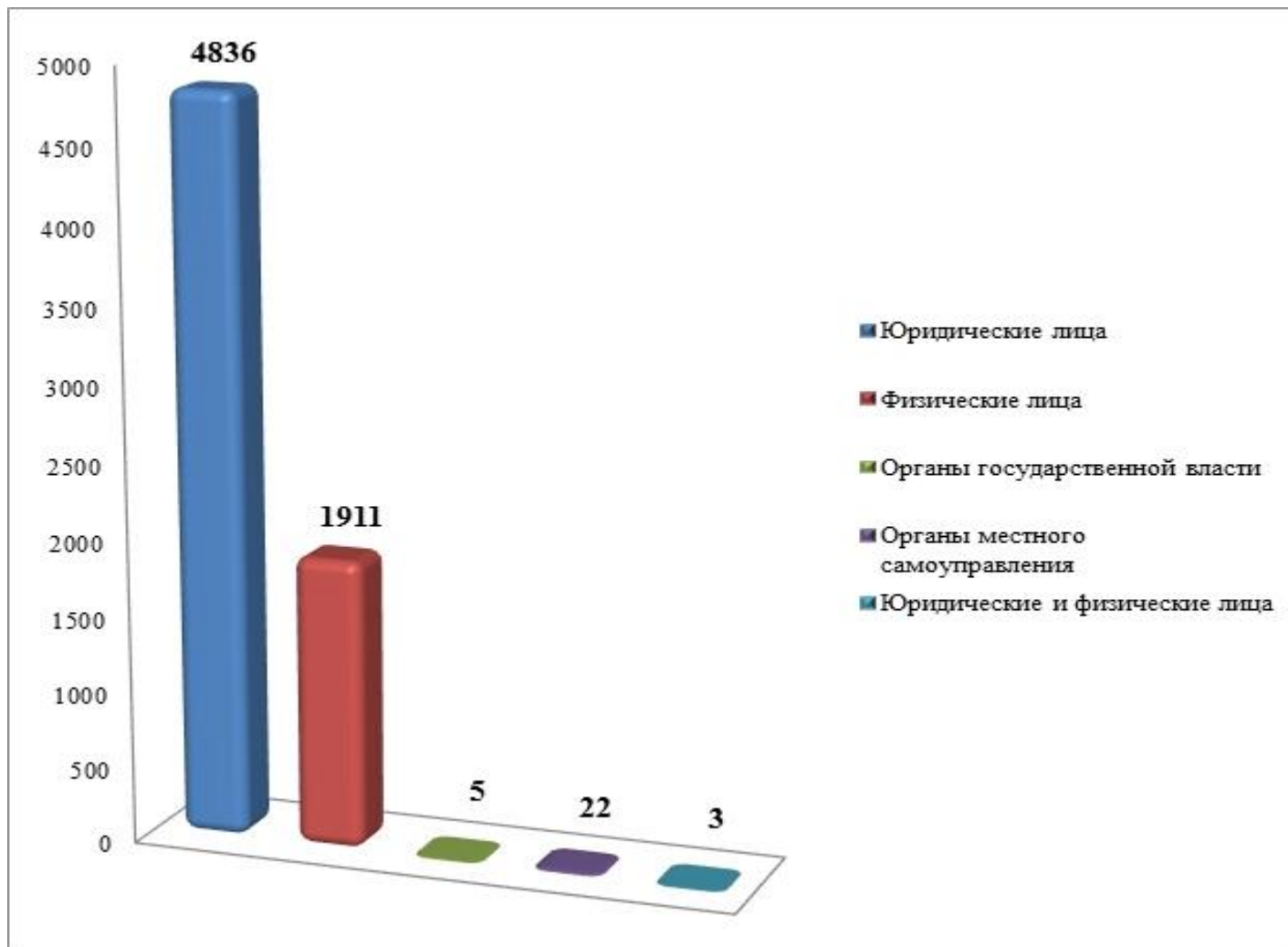
Лица, замещающие государственные должности РФ, государственные должности субъектов РФ, должности государственной и муниципальной службы, должны составлять **не более половины членов состава комиссии**.

Требования к комиссии, применяются с момента принятия Минэкономразвития России требований к представителям СРОО, предпринимательского сообщества, входящим в состав комиссии, порядка представления кандидатур для включения в состав комиссии, в том числе в целях ротации.

Пересмотр кадастровой стоимости в Комиссии по рассмотрению споров

- **Срок** для оспаривания – до внесения сведений в ГКН о новой КС (но не более **5 лет** с даты внесения в ГКН оспариваемых результатов определения КС).
- **Заявители** – **физические и юридические лица** (если результаты определения КС затрагивают права и обязанности этих лиц), **органы государственной власти, органы местного самоуправления** (в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта РФ или муниципального образования – если недостоверные сведения; в отношении объектов, находящихся в государственной или муниципальной собственности – если установлена рыночная стоимость).

Статистика Росреестра по заявителям 01.01.2015 - 31.05.2015

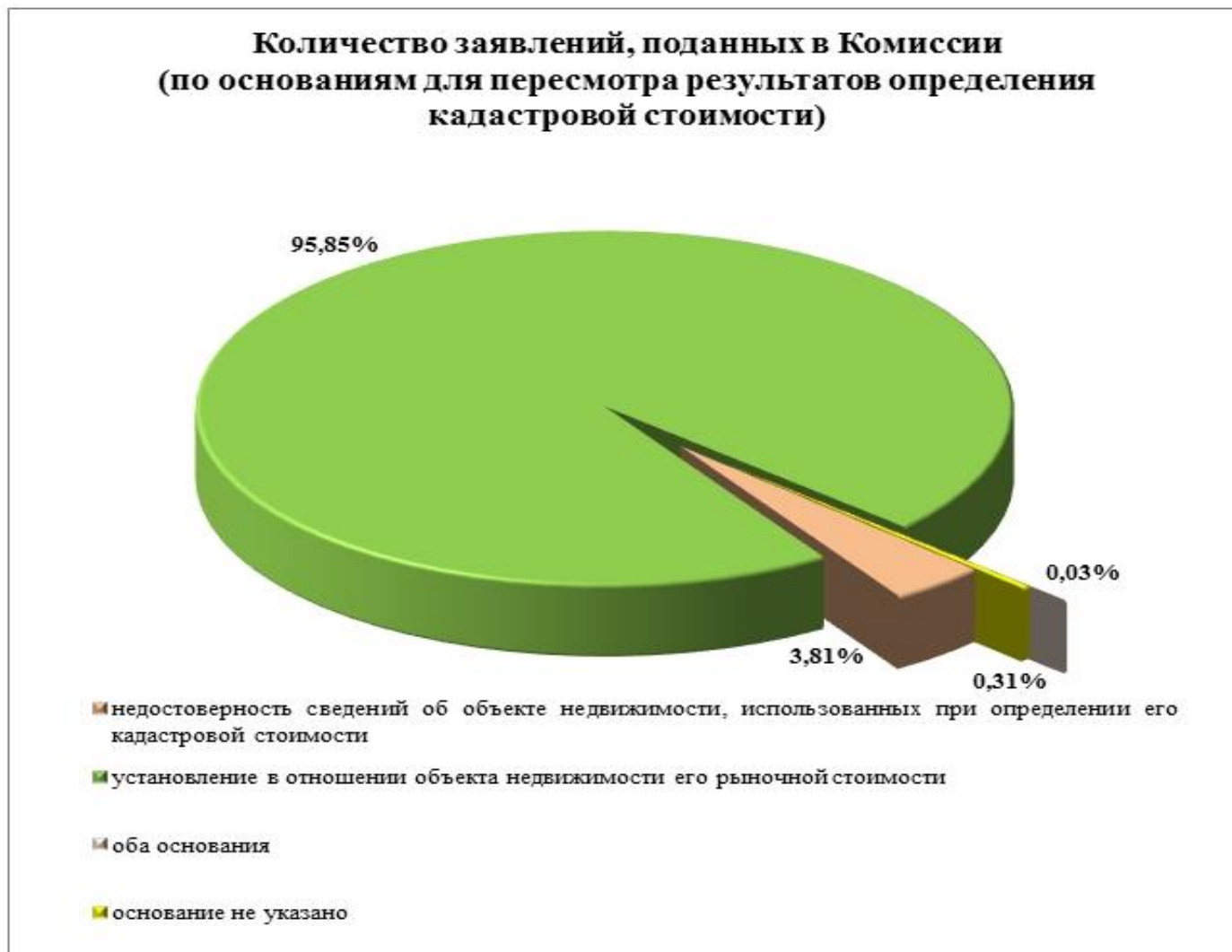


Выявление оснований пересмотра кадастровой стоимости

В целях выявления основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения ГКО, или в орган, осуществляющий функции по ГКО, в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии со статьей 24.19 135-ФЗ, с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ и орган, осуществляющий функции по ГКО, обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

Статистика Росреестра по количеству заявлений 01.01.2015 – 31.05.2015



Статистика Росреестра по результатам приема заявлений 01.01.2015 – 31.05.2015



Общая схема пересмотра кадастровой стоимости в Комиссии по рассмотрению споров



Дата оценки

- Датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.
- В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.
- Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости) является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьей.

Дата оценки

Определение ВС РФ от 10.06.2015 по делу № 56-АПГ15-20

Определение ВС РФ от 08.04.2015 по делу № 47-АПГ15-7

Определение ВС РФ от 18.03.2015 по делу № 84-АПГ15-1

Определение ВС РФ от 04.02.2015 по делу №81-АПГ14-13

Определение ВС РФ от 28.01.2015 по делу №55-АПГ14-16

Статистика Росреестра 01.01.2015 – 31.05.2015



Статистика Росреестра 01.01.2015 – 31.05.2015





Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в суде

Порядок производства по судебным делам об оспаривании

Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости осуществляется

- по правилам производства по делам, возникающим из публичных правоотношений (глава 23 ГПК РФ);
- по правилам Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (глава 25 КАС РФ) с 15.09.2015г.

Порядок производства по судебным делам об оспаривании

Кодекс административного судопроизводства РФ (Глава 25)

- с 15 сентября 2015г.
- верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области и суд автономного округа
- срок на подачу административного искового заявления
- перечень документов, прилагаемых к административному исковому заявлению

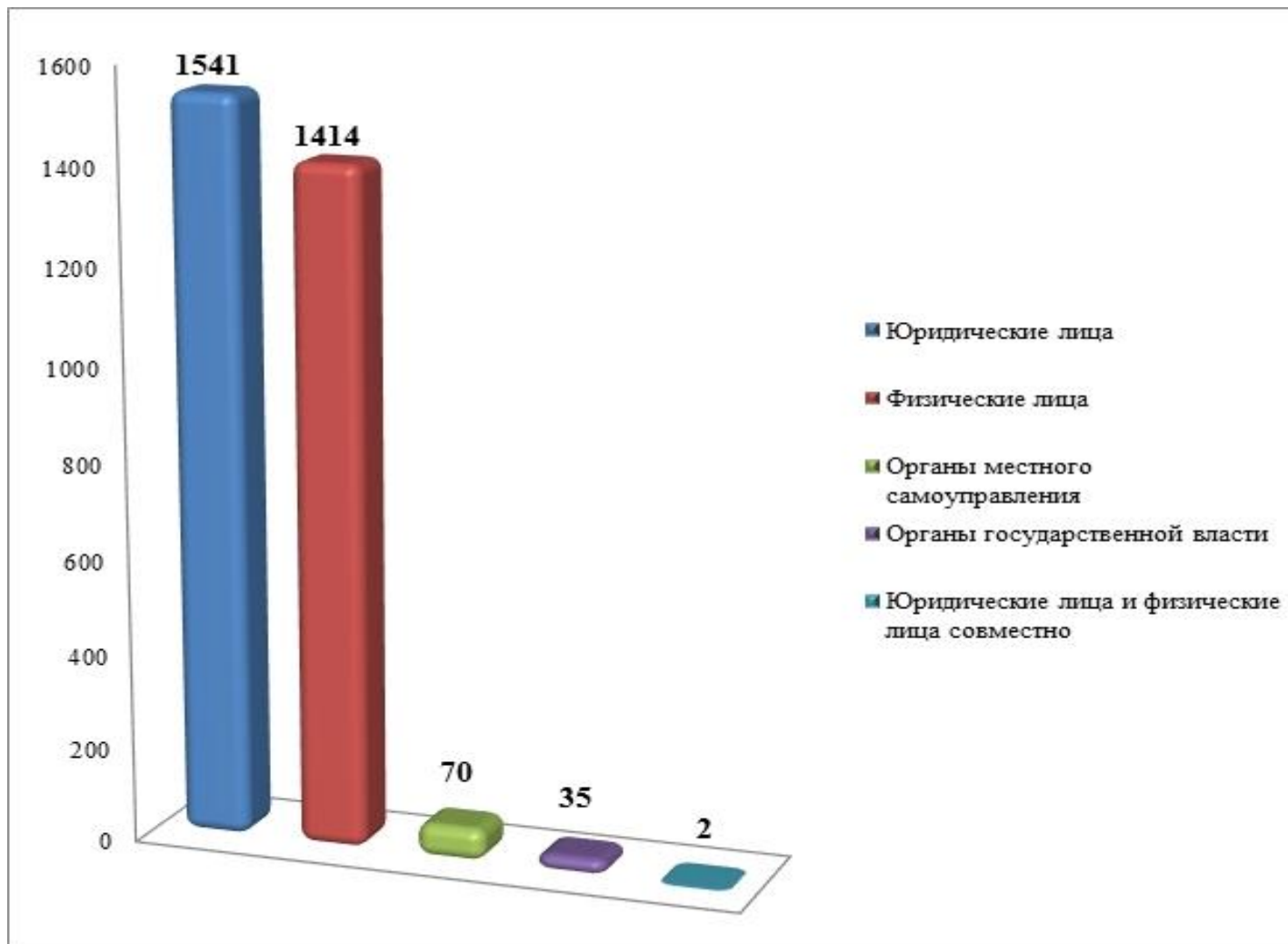
Досудебный порядок

- решение комиссии об отказе в удовлетворении заявления о пересмотре КС
- документы, подтверждающие факт обращения в Комиссию и нерассмотрения ею заявления в установленный законом срок

Заявители (административные истцы)

- **физические и юридические лица**, в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц
- **органы государственной власти, органы местного самоуправления** в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Статистика Росреестра. Заявители 01.01.2015 – 30.06.2015





Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Заинтересованные лица (административные ответчики)

- Органы государственной власти субъекта (органы местного самоуправления)
- ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра»
- Управление Росреестра по субъекту РФ

Предмет

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: _____, площадью _____ кв.м., равной его рыночной стоимости в размере _____ рублей.

Замечания судов

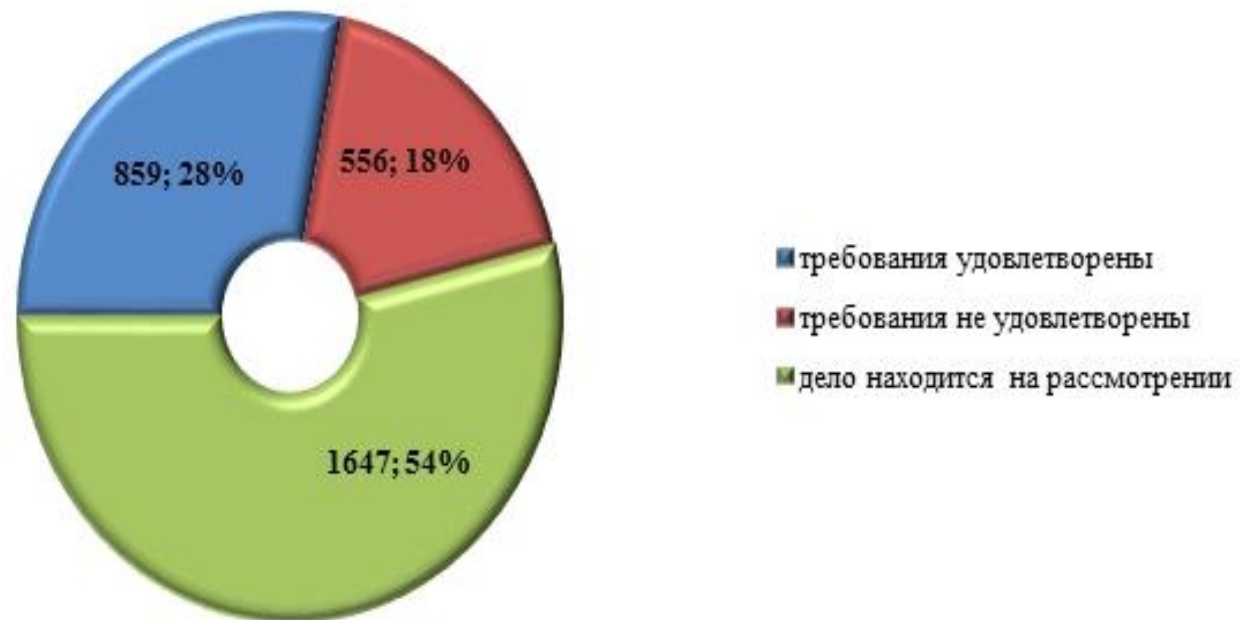
- Не учтено наличие объекта недвижимости (как важной характеристики) на оцениваемом земельном участке (указание на нарушение п.4 ФСО№3).
- Нет идентифицирующих сведений аналогов, поэтому невозможно проверить местоположение, площадь и другие характеристики. Нет кадастровых номеров аналогов, поэтому нельзя получить информацию о характеристиках и сделках.
- Расхождения по площади и по местоположению – нет анализа сопоставимости, нельзя признать аналогами.
- Корректировка на площадь на основании таких-то публикаций Власова А.Д. – не соответствует назначению, устаревшее исследование.
- В источниках информации нет данных, подтверждающих характеристики (например, распечатки не содержат информацию о рельефе, доступности, ограничений и обременений, категории, виде разрешенного использования, сведений о доступе к подключению). Не приведена ссылка на достоверные источники, из которых была взята информация об аналогах.

Рекомендации по работе с аналогами в отчетах об оценке, выполненных в целях оспаривания результатов определения кадастровой стоимости

<http://srosovet.ru/press/news/rekomendacii-po-rabote-s-analogami-v-otchetah-ob-ocenke-vypolnennyh-v-celyah-osparivaniya-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoj-stoimosti/>

Статистика Росреестра 01.01.2015 – 30.06.2015

Результаты рассмотрения исков в судебном порядке



Государственная кадастровая оценка

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются с **1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление** о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Данное положение подлежит применению к сведениям о кадастровой стоимости, установленной в результате рассмотрения **заявлений** о пересмотре кадастровой стоимости, **поданных после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, а также заявлений** о пересмотре кадастровой стоимости, **поданных, но не рассмотренных комиссией или судом, арбитражным судом на день вступления в силу настоящего Федерального закона.**