

# **Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости**

**Юридические аспекты**

28 мая 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** - установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности (п. 4 ФСО № 4).

# Платность использования земли

Использование земли в Российской Федерации является платным. **Формами платы** за использование земли являются **земельный налог** (до введения в действие налога на недвижимость) и **арендная плата** (п. 1 ст. 65 ЗК РФ).

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом, федеральными законами, устанавливается **кадастровая стоимость** земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы (*постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582*) за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (п. 5 ст. 65 ЗК РФ).

# Сфера применения КС

- Налоговая база по земельному налогу
- Налоговая база по налогу на имущество организаций
- Налоговая база по налогу на имущество физических лиц
- Арендная плата по земельным участкам в публичной собственности
- Выкупная цена за земельные участки
- Административный штраф за неиспользование с/х участка для с/х деятельности

# Земельный налог

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его **кадастровая стоимость** по состоянию **на 1 января** года, являющегося налоговым периодом .

В отношении земельного участка, образованного в течение налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его **кадастровая стоимость на дату постановки** такого земельного участка на **кадастровый учет** (п. 1 ст. 391 НК РФ).

# Земельный налог

## Налоговые ставки и не могут превышать:

1) 0,3 процента в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения;
- занятых жилищным фондом;
- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства;
- ограниченных в обороте.

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

# Способы установления кадастровой стоимости

Для установления **кадастровой стоимости** земельных участков проводится **государственная кадастровая оценка земель**, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (п. 2 ст. 66 ЗК РФ).

В случаях **определения рыночной стоимости** земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (п. 3 ст. 66 ЗК РФ).

*Определения Конституционного суда РФ от 01.03.2011г.  
№№ 274-О-О – 281-О-О*



# Кадастровая стоимость при продаже участков

**Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления (п. 1.1. ст. 36 ЗК РФ).**

**Цена земельных участков, указанных в пункте 1.1. настоящей статьи, не может превышать их кадастровую стоимость. До установления уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости (п. 1.2. ст. 36 ЗК РФ).**

# Налог на имущество организаций

- Налоговая база определяется как **среднегодовая стоимость** имущества, признаваемого объектом налогообложения, если иное не предусмотрено статьей 375 НК РФ.
- Налоговая база **в отношении отдельных объектов** недвижимого имущества определяется как их **кадастровая стоимость** по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со статьей 378.2 НК РФ.

# Налог на имущество организаций

- **административно-деловые центры и торговые центры (комплексы)** и помещения в них;
- нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение **офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания** либо которые фактически используются для размещения **офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания**;
- объекты недвижимого **имущества иностранных организаций**, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства.

# Налог на имущество организаций

**налоговая ставка не может превышать следующих значений:**

- 1) для города федерального значения Москвы: в 2014 году – 1,5 процента, в 2015 году – 1,7 процента, в 2016 году и последующие годы – 2 процента;
- 2) для иных субъектов Российской Федерации: в 2014 году – 1,0 процента, в 2015 году – 1,5 процента, в 2016 году и последующие годы – 2 процента.

# Налог на имущество физических лиц

## **Объекты налогообложения:**

- 1) жилой дом;
- 2) жилое помещение (квартира, комната);
- 3) гараж, машино-место;
- 4) единый недвижимый комплекс;
- 5) объект незавершенного строительства;
- 6) иные здание, строение, сооружение, помещение.

# Налог на имущество физических лиц

## Налоговые ставки не должны превышать:

- 1) **0,1 процента** в отношении:
  - жилых домов, жилых помещений;
  - объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;
  - единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом);
  - гаражей и машино-мест;
  - хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;
- 2) **2 процентов** в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей;
- 3) **0,5 процента** в отношении прочих объектов налогообложения.

# Государственная кадастровая оценка



# Государственная кадастровая оценка





# Экспертиза

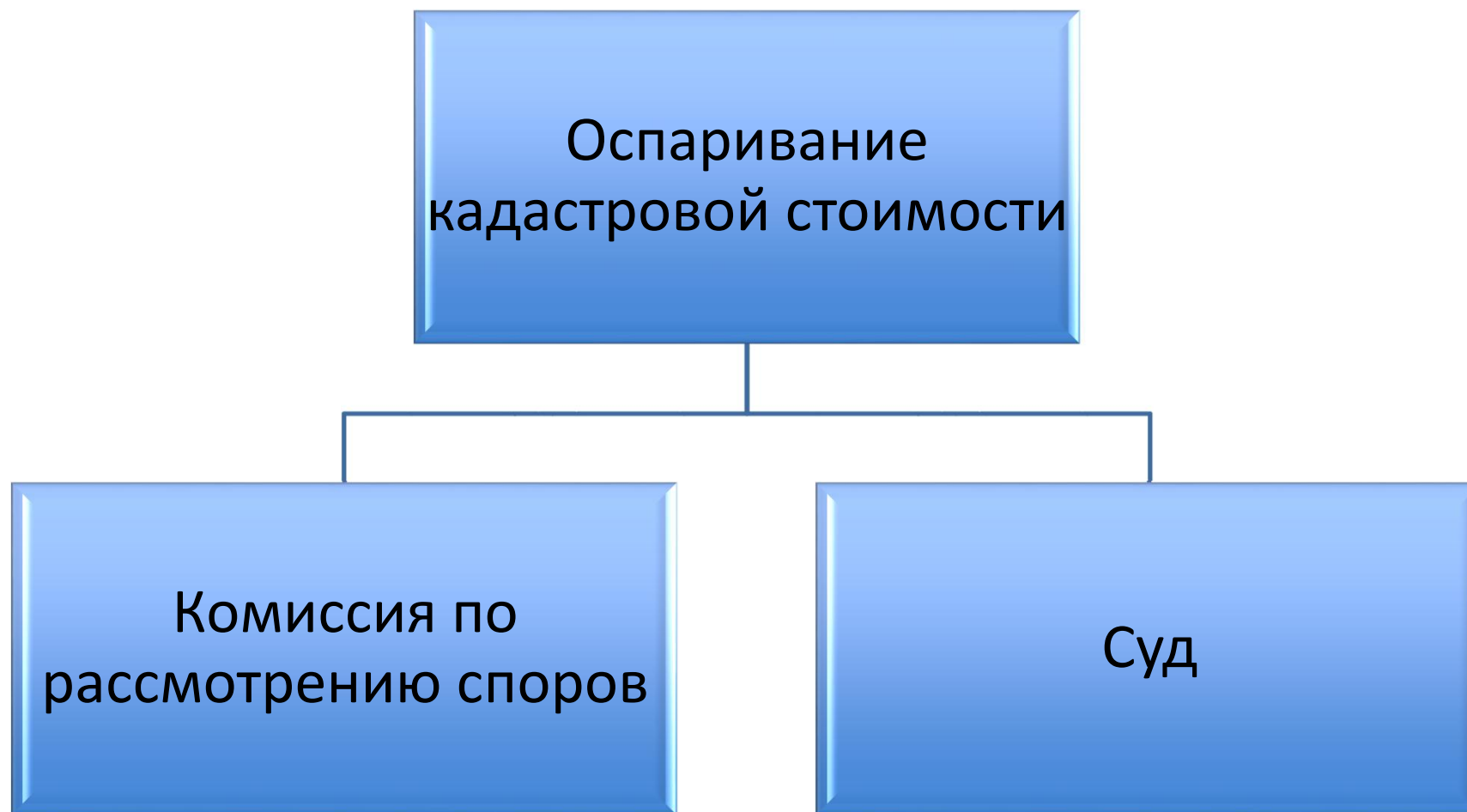
**Экспертиза отчета** - действия эксперта или экспертов СРОО в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной СРО, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

- **соответствие 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, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;
- **подтверждение стоимости объекта оценки**, определенной оценщиком в отчете.

# Экспертиза

**Положительным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод о соответствии отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности или о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.**

# Общая схема оспаривания кадастровой стоимости



# Участие оценщика и СРОО в оспаривании кадастровой оценки

## Оценщик

- Подготовка отчета об оценке для Комиссии
- Подготовка отчета об оценке в досудебном порядке + прохождение экспертизы в СРОО
- Судебная экспертиза по установлению стоимости
- Судебная экспертиза по проверке отчета об оценке другого оценщика

## СРО оценщиков

- Экспертиза отчета об оценке в досудебном порядке для оценщиков, состоящих в данной СРОО
- Экспертиза отчета об оценке в рамках судебной экспертизы



Саморегулируемая  
организация оценщиков  
[www.srosovet.ru](http://www.srosovet.ru)

# Оспаривание кадастровой стоимости 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.

# Основания для пересмотра

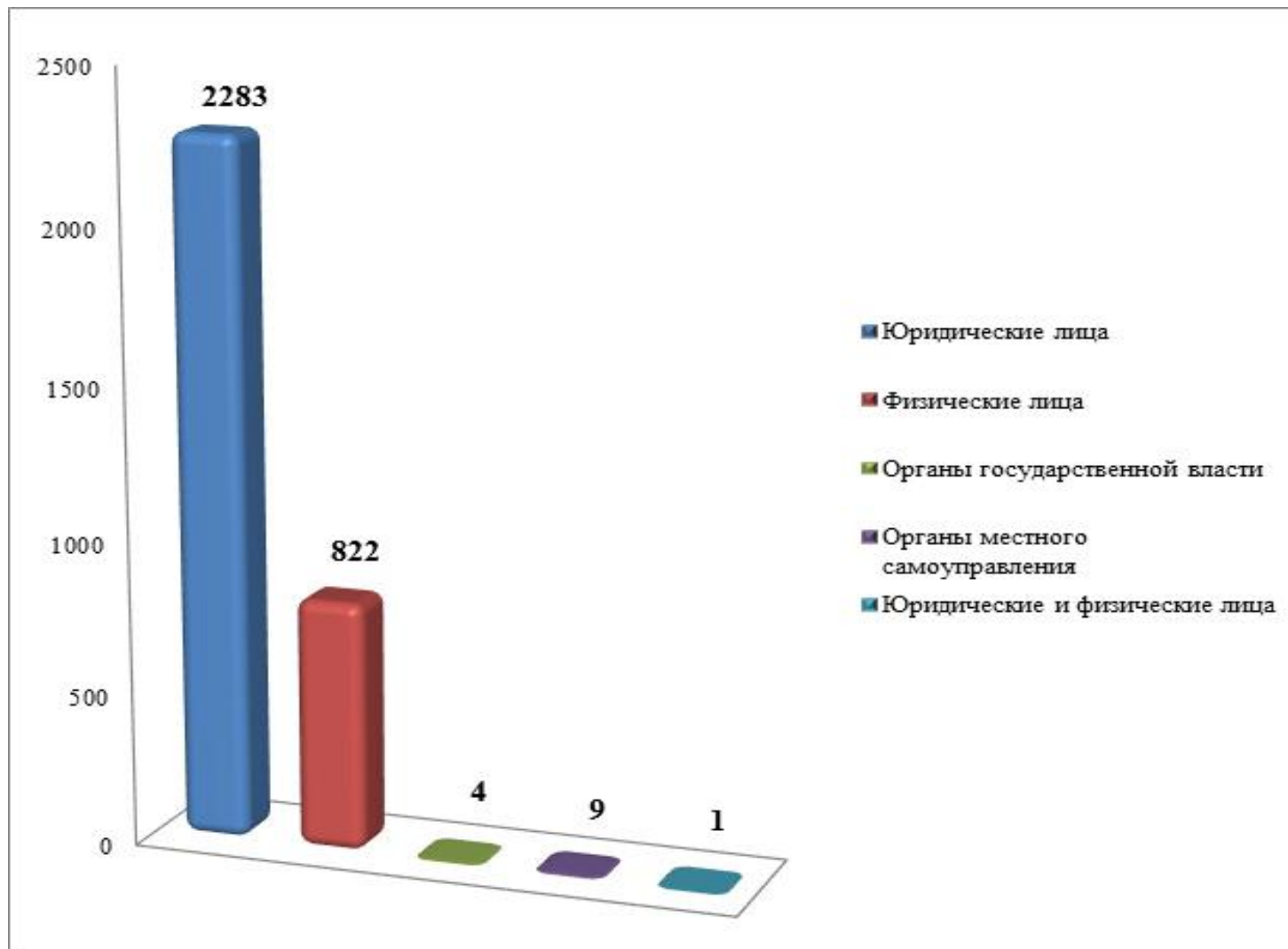


## Пересмотр кадастровой стоимости в Комиссии по рассмотрению споров

- **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 - 31.03.2015

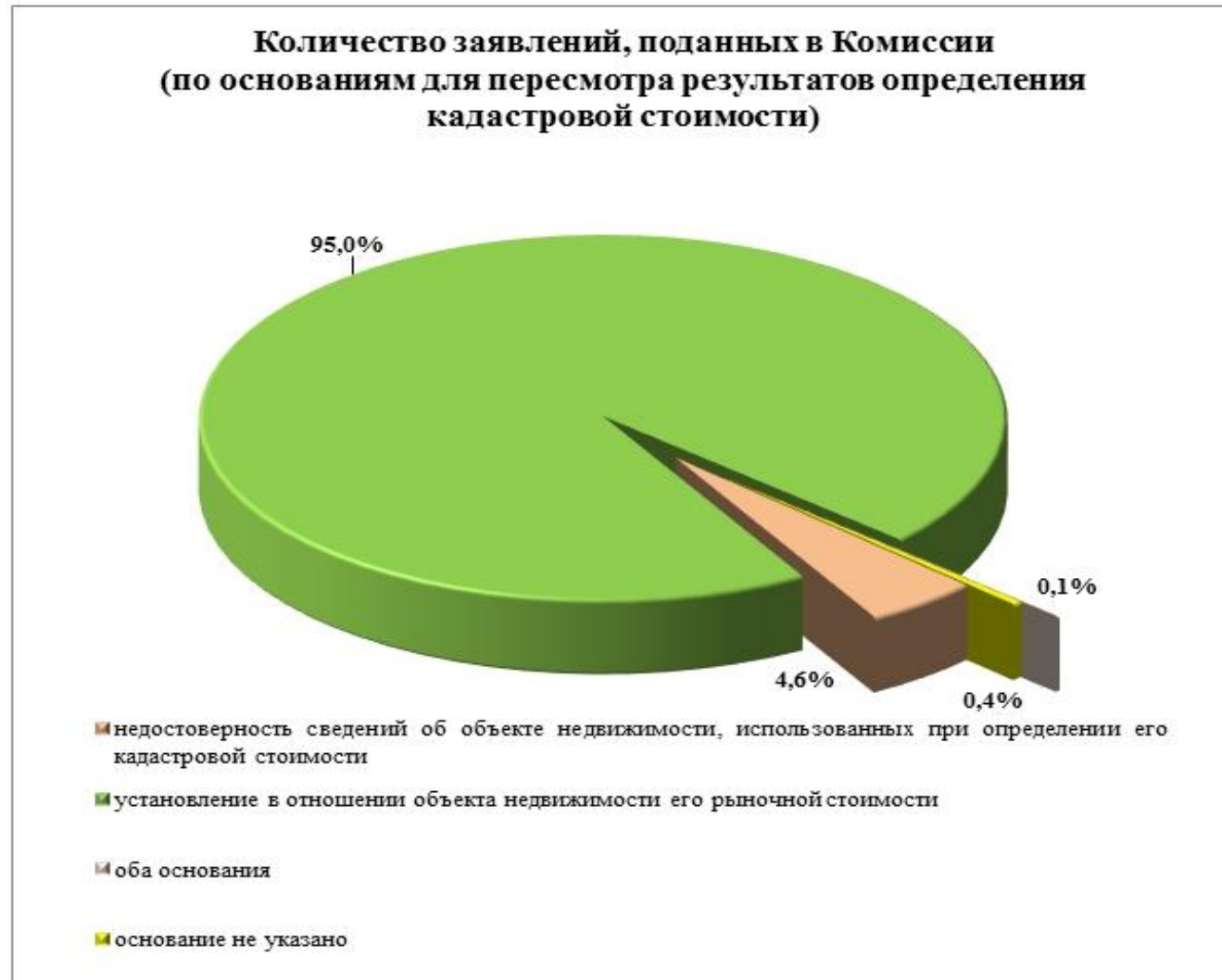


## Выявление оснований пересмотра кадастровой стоимости

В целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ по определению кадастровой стоимости или в орган, осуществляющий функции по ГКО, 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 по определению кадастровой стоимости и орган кадастрового учета обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения (ст. 24.19 135-ФЗ).

# Статистика Росреестра по количеству заявлений 01.01.2015 – 31.03.2015



# Статистика Росреестра по результатам приема заявлений 01.01.2015 – 31.03.2015



# 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 04.02.2015 по делу №58-АПГ14-24  
(объект в Хабаровском крае)**

**Определение ВС РФ от 04.02.2015 по делу №81-АПГ14-13  
(объект в Кемеровской области)**

**Определение ВС РФ от 28.01.2015 по делу №55-АПГ14-16  
(объект в Республике Хакасия)**

# Статистика Росреестра 01.01.2015 – 31.03.2015





# Статистика Росреестра 01.01.2014 – 31.12.2014



# Статистика Росреестра 01.01.2015 – 31.03.2015





Саморегулируемая  
организация оценщиков  
[www.srosovet.ru](http://www.srosovet.ru)

# Оспаривание кадастровой СТОИМОСТИ в суде

# Порядок производства по судебным делам об оспаривании

Установление рыночной стоимости ОН относится к сфере **публичных правоотношений**, т.к. одной из сторон этих правоотношений являются органы гос. власти субъектов РФ  
Рассмотрение с учетом особенностей, предусмотренных главой 23 ГПК РФ

*Определение ВС РФ от 17.12.2014 по делу №91-АПГ14-4  
(объект в Псковской области)*

*Определение ВС РФ от 04.02.2015 по делу №81-АПГ14-13  
(объект в Кемеровской области)*

*Определение ВС РФ от 11.02.2015 по делу №75-АПГ14-7  
(объект в Республике Карелия)*

# Порядок производства по судебным делам об оспаривании

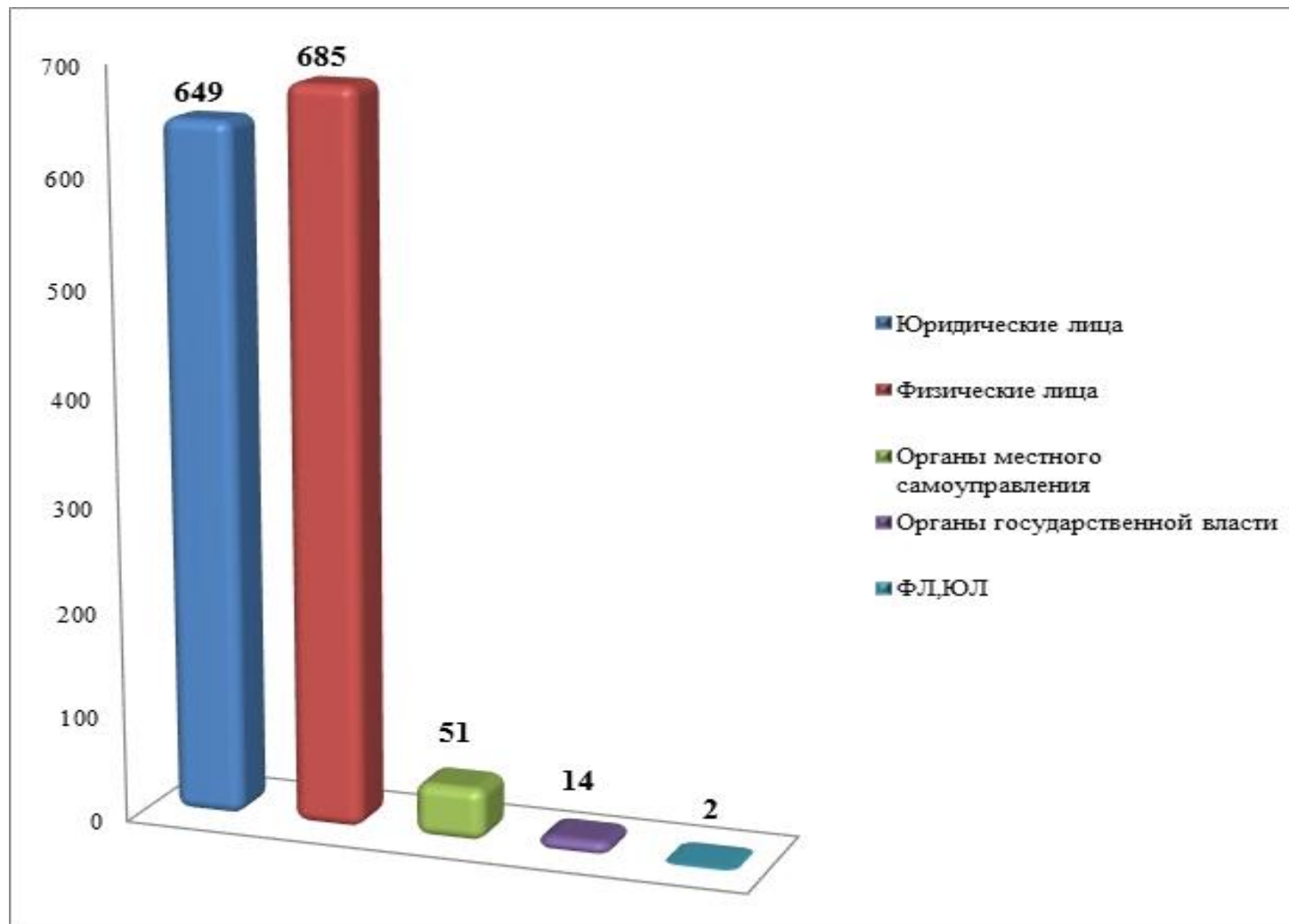
## Кодекс административного судопроизводства РФ (Глава 25)

- 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

## Заявители

- **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 – 31.03.2015



## Заинтересованные лица

- Органы государственной власти субъекта (органы местного самоуправления)  
*Определение ВС РФ от 18.02.2015 по делу № 92-АПГ15-1*  
*Определение ВС РФ от 25.02.2015 по делу № 84-АПГ14-3*
- ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра»
- Управление Росреестра по субъекту РФ



# Статистика Росреестра

- установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (1302 иска);
- оспаривание решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (71 иск);
- ошибка в сведениях государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости (14 исков);
- несоблюдение порядка внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости (2 иска);
- несоответствие отчета об оценке требованиям законодательства (1 иск)

## Предмет

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

## Возможные доказательства

- Отчет об оценке  
*Определение ВС РФ от 17.12.2014 по делу № 91-АПГ14-4*  
*Суд должен проверять отчет, представленный заявителем*
- Экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков  
*Определение ВС РФ от 04.02.2015 по делу №25-АПГ14-7*  
*Экспертиза должна быть стоимостной*
- Заключение эксперта (в случае проведения судебной экспертизы)

## Замечания судов

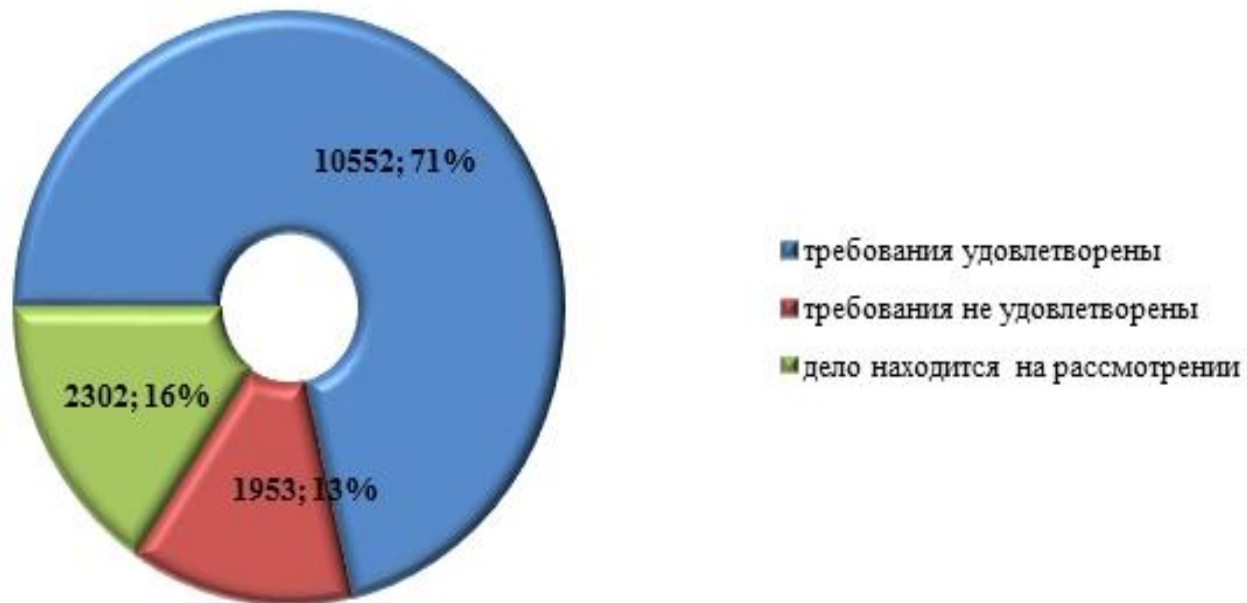
- Не учтено наличие объекта недвижимости (как важной характеристики) на оцениваемом земельном участке (указание на нарушение п.4 ФСО№3).
- Нет идентифицирующих сведений аналогов, поэтому невозможно проверить местоположение, площадь и другие характеристики. Нет кадастровых номеров аналогов, поэтому нельзя 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

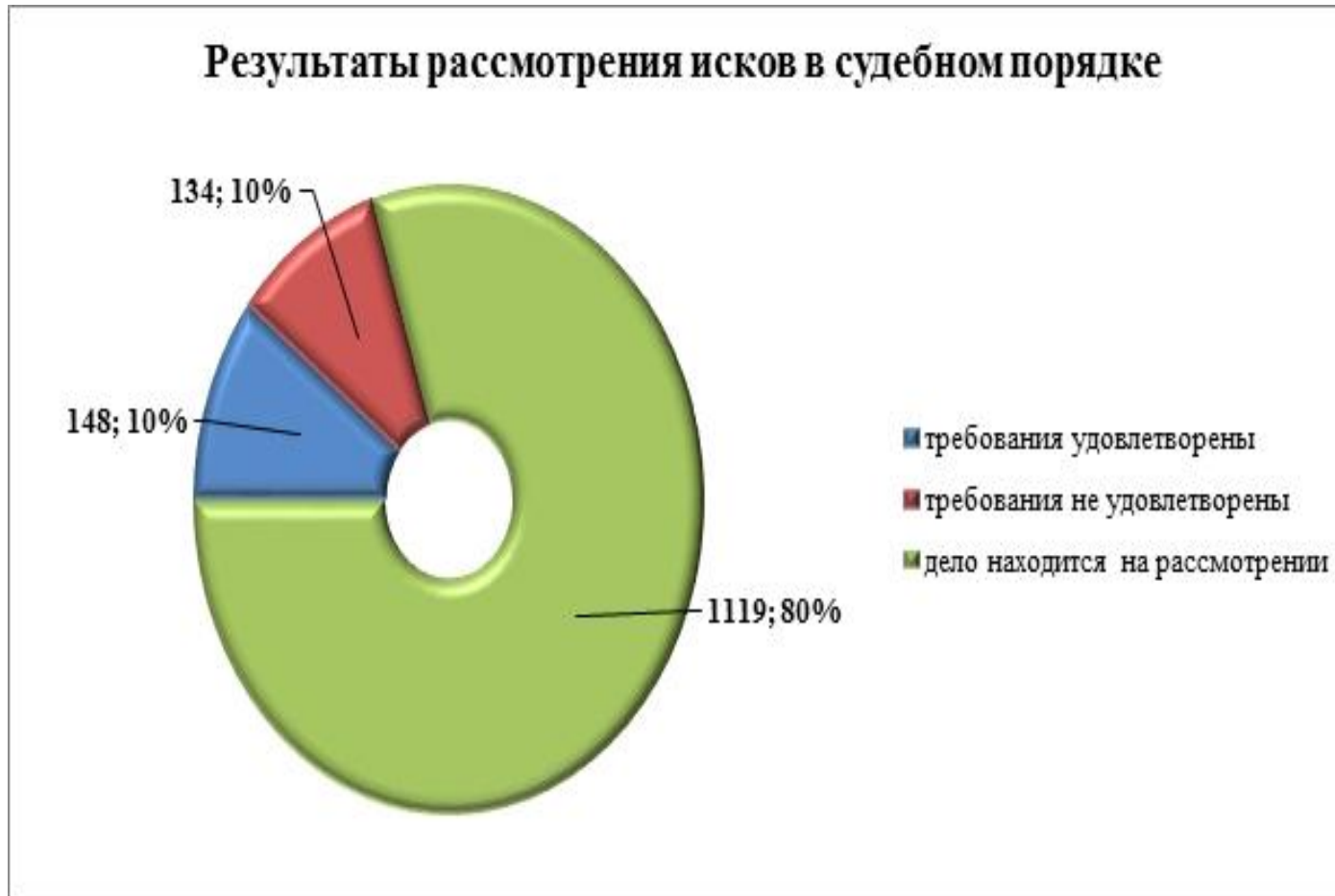
<http://srosovet.ru/press/news/rekomendacii-po-rabote-s-analogami-v-otchetah-ob-ocenke-vypolnennyh-v-celyah-osparivaniya-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoj-stoimosti/>

# Статистика Росреестра 01.01.2014 – 31.12.2014

Результаты рассмотрения исков в судебном порядке



# Статистика Росреестра 01.01.2015 – 31.03.2015



# 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.**