



КРУГЛЫЙ СТОЛ «ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ»

**Имущественные налоги при планировании инвестиций.
Методы оптимизации в свете новейших изменений в законодательстве.**

Сергей Печкин

Квалифицированный оценщик, юрист, судебный эксперт.

Директор ООО «Палата профессиональной оценки»

Эксперт Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»

Телефон: 8 909 191 9348

E-mail: tyumen2000@mail.ru

г. Тюмень. 1 ноября 2018 года

ВИДЫ И ОСОБЕННОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ

(региональный)

Объекты налогообложения	
Признается: движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств	Не признаются: земельные участки и иные объекты природопользования (водные объекты и другие природные ресурсы)

Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества.

Налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их **КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ** по состоянию на 1 января года налогового периода:

- 1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- 2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых 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;
- 3) жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
НАЛОГОВАЯ БАЗА ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ
КАК ИХ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ.**

- 2017 год **36 объектов** недвижимости, **свыше 10 000 кв.м.**
- 2018 год **56 объектов** недвижимости, **свыше 8 000 кв.м.**
- 2019 год **114 объектов** недвижимости, **свыше 5 000 кв.м.**

Обратите внимание!

В перечень вошли административно-деловые и торговые центры, расположенные на земельных участках, один из видов разрешенного использования которых предусматривает **размещение офисных или торговых зданий, либо** в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета **не менее 20%** площади такого здания **предназначено для делового, административного или торгового назначения.**

ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ

(местный)

Объекты налогообложения

Признаются:

земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог.

Не признаются:

- 1) земельные участки, изъятые из оборота;
- 2) земельные участки, ограниченные в обороте;
- 3) земельные участки из состава земель лесного фонда;
- 4) земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома.

Налоговая база определяется как **КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ** земельных участков, признаваемых объектом налогообложения

НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

(местный)

Объекты налогообложения	
<p style="text-align: center;">Признается</p> <p>расположенное в пределах муниципального образования следующее имущество:</p> <ol style="list-style-type: none">1) жилой дом;2) квартира, комната;3) гараж, машино-место;4) единый недвижимый комплекс;5) объект незавершенного строительства;6) иное здание, строение, сооружение, помещение.	<p style="text-align: center;">Не признается</p> <p>имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома</p>

Дома и жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.

В Тюменской области с **1 января 2018 года налоговая база** в отношении объектов налогообложения определяется **ИСХОДЯ ИЗ ИХ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**.

Законом установлен постепенный рост налога на 20% в год.

ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

- **Исчисление земельного налога** (*0,1% - 1,5% от КС* для различных категорий земли)
- **Исчисление арендной платы** земельных участков (*1,5% от КС* х *К* использования)
- **Исчисление выкупной цены** земельных участков (*100% КС* или *17 кратная ставка* земельного налога)
- **Исчисление налога на объекты недвижимого имущества**, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость (*2% от КС*)
- **Исчисление доходов налогоплательщика от продажи** объекта недвижимого имущества (*70% от КС* (Ст. 217.1. НК РФ))
- **Исчисление налога на имущество физических лиц**

Государственная кадастровая оценка (ГКО) - совокупность процедур, направленных на определение кадастровой стоимости осуществляемых в порядке, установленном Федеральным законом **от 03.07.2016 №237-ФЗ** «О государственной кадастровой оценке». **Закон вступил в силу с 1 января 2017 года и устанавливает переходный период до 1 января 2020 года.**

Кадастровая стоимость (КС) - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом о ГКО, в результате проведения ГКО в соответствии с методическими указаниями о ГКО.

Методические указания о государственной кадастровой оценке утверждены Приказом Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. N 226 и **предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением субъекта Российской Федерации, наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости.**

Распоряжением Правительства Тюменской области от 17.09.2018 № 1154-рп **принято решение о создании государственного бюджетного учреждения Тюменской области «Центр кадастровой оценки и хранения учетно-технической документации»** путем изменения типа государственного казенного учреждения Тюменской области «Центр хранения учетно-технической документации».

ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Указаний, определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимости.

Земельный участок характеризуется его назначением (категорией и (или) **разрешенным использованием**), а также видом осуществляемой на нем деятельности.

В практической деятельности хозяйствующих субъектов, понятие **ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ВРИ)**, имеет большее значение, поскольку оно относится к конкретному земельному участку, тогда как территориальная зона включает обычно несколько земельных участков и служит для целей планирования развития территорий.

ВРИ влияет на разрешенный характер использования земельного участка, его **кадастровую и рыночную стоимость, а также на размер ставки налога на землю.**

С 1 января 2017 года установление основных видов разрешенного использования земельных участков является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент. Указанная норма введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ.

Основные, условно разрешенные и вспомогательные ВРИ, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства либо их сочетания устанавливаются в градостроительных регламентах ПЗЗ.

Решением Тюменской городской Думы от 30 октября 2008 г. N 154 «О Правилах землепользования и застройки города Тюмени», установлены следующие **виды территориальных зон города Тюмени:**

Ж-1 - Ж-4	Жилые зоны
ОД-1 - ОД-7	Общественно-деловые зоны
П-1 - П-3	Производственные зоны
ИТ-1 - ИТ-3	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур
Р-1 - Р-6	Зоны рекреационного назначения
СН-1 - СН-4	Зоны специального назначения
СХ-1 - СХ-3	Зоны сельскохозяйственного использования

Виды разрешенного использования внутри территориальных зон самые разнообразные.

В 2010 г. в Земельный кодекс РФ введена норма, согласно которой ВРИ определяются в соответствии с единым классификатором. В последствии, в целях реализации требований ЗК РФ, Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 утвержден «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков». Установлен переходный период до 2020 года.

Классификатор содержит 13 обобщенных видов разрешенного использования земельных участков.

Для целей определения кадастровой стоимости, согласно Указаний, земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов.

Обобщенные виды разрешенного использования и коды основных сегментов земельных участков:

Вид ВРИ	ВРИ земельного участка	Сегмент ВРИ	ВРИ земельного участка
1.0	Сельскохозяйственное использование	1 сегмент	Сельскохозяйственное использование
2.0	Жилая застройка	2 сегмент	Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)
3.0	Общественное использование объектов капитального строительства	3 сегмент	Общественное использование
4.0	Предпринимательство	4 сегмент	Предпринимательство
5.0	Отдых (рекреация)	5 сегмент	Отдых (рекреация)
6.0	Производственная деятельность	6 сегмент	Производственная деятельность
7.0	Транспорт	7 сегмент	Транспорт
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	8 сегмент	Обеспечение обороны и безопасности
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	9 сегмент	Охраняемые природные территории и благоустройство
10.0	Лесная	10 сегмент	Использование лесов
11.0	Водные объекты	11 сегмент	Водные объекты
12.0	Общее пользование территории	12 сегмент	Специальное, ритуальное использование, запас
13.0	Ведение садоводства, огородничества дачного хозяйства	13 сегмент	Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка
		14 сегмент	Иное использование

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Источник первичных данных об объектах оценки с 1 января 2017 года является **Единый государственный реестр недвижимости**, объединяющий Государственный кадастр недвижимости (ГКН) и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Одной из главных проблем кадастровой оценки является **отсутствие достаточной для оценки информации** по многим объектам. Многие земельные участки имеют **неопределенный вид использования**, что не позволяет их **правильно сгруппировать для оценки**.

На этапе подготовки к проведению кадастровой оценки, а также на этапе формирования отчетных документов **правообладатели объектов недвижимости смогут предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов**.

ДЕЙСТВУЮЩАЯ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

- **КС земельных участков, входящих в состав земель населенных пунктов Тюменской области, 434 536 единиц**
(Утв. Распоряжением ДИО ТО от 08 ноября 2016 года № 0111/16)
- **КС земельных участков, входящих в состав земель сельскохозяйственного назначения, 105 789 единиц**
(Утв. Распоряжением ДИО ТО от 06 октября 2016 года № 0092/16)
- **КС объектов недвижимости в Тюменской области, 986 688 объектов**
(Утв. Распоряжением ДИО ТО от 22 ноября 2016 года № 0131/16)
- **КС земель промышленности и иного специального назначения**
Утверждены постановлением Правительства ТО от **26.11.2014 №594-п**;

Действующая КС, в Тюменской области, определена по состоянию на 01.01.2016г. и в соответствии с п.1 ст.5 НК РФ для целей налогообложения применяется с 01.01.2017г.

ПОСЛЕДСТВИЯ НЕ ВЕРНОГО УСТАНОВЛЕНИЯ ВРИ

При изучении Проекта отчета №07-КО-16 установлено, что в процессе группировки объектов оценки, земельные участки, с кадастровыми номерами 72:17:0704006:65 и 72:17:1708012:1772 **отнесены к группе земельных участков 2 ВРИ «Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки».**

При этом документально установленное разрешенное использование земельных участков:
Для организации подсобного сельского хозяйства.

- **Личное подсобное хозяйство**, согласно положений Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве", ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи **в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке**, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

- **Порядок организации подсобных сельских хозяйств** установлен постановлением Совета Министров СССР от 2 сентября 1982 года, Постановлением Совмина СССР от 17.10.1985 № 973 «О подсобных сельских хозяйствах предприятий, организаций, учреждений» **с целью производства сельскохозяйственной продукции для нужд предприятий (снабжения столовых, реализации работникам),.**

Очевидно, что варианты разрешенного использования «Для организации подсобного сельского хозяйства» (ВРИ-15) и для «Личного подсобного хозяйства» (ВРИ-2) не являются тождественными.

Суммарная кадастровая стоимость двух земельных участков, ошибочно установленная в проекте отчета №07-КО-16 об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Тюменской области, по состоянию на 01.01.2016 года **1 812 301 507,50 рублей**, что более чем **в 2,4 раза превышает стоимость 1 457 участков группы ВРИ 15 в сумме 743 990 563 рублей.**

Разница в ошибочно установленной суммарной кадастровой стоимости земельных участков, с их суммарной кадастровой стоимостью, при исправлении допущенной ошибки 4 830 492,66 рублей, составляет 1 807 471 014,84 рублей.

Возможная переплата земельного налога, при утверждении ошибочно установленной кадастровой стоимости составит 27 112 065,22 рублей в год.

Пример не единичный

ИЗМЕНЕНИЕ ВРИ

Изменение ВРИ наиболее часто требуется в следующих случаях:

- **строительство или реконструкция** на земельном участке объекта недвижимого имущества с другим функциональным назначением, нежели предусмотрено в виде разрешенного использования;
- **разделение или выделение** обособленных земельных участков;
- **изменение функционального назначения** уже существующего объекта недвижимости;
- **уточнение вида разрешенного использования** неправильно внесенного или в связи с приведением в соответствие с новым Классификатором ВРИ.

ВАЖНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

Изменение основных видов разрешенного использования земельных участков физическими и юридическими лицами, осуществляется в заявительном порядке.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения Классификатора (фактически до 1 марта 2015г.), признается действительным вне зависимости от его соответствия Классификатору.

Заявление и документы для установления ВРИ правообладатели земельных участков должны направлять в департамент земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени (Адрес: Орджоникидзе, 24, каб. 201 Телефон: (3452) 50-85-00 (приемная), факс 46-16-42 E-mail: zemcom@tyumen-city.ru).

Форма заявления содержится в приложении к Постановлению Администрации города Тюмени от 29.08.2016 № 264-пк.

ВАЖНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

ВРИ, используемые в целях ГКО на 1 января 2016 года, будут применяться до 1 января 2020 года, так как органы местного самоуправления обязаны внести изменения в ПЗЗ в части приведения установленных градостроительным регламентом ВРИ в соответствие с ВРИ, предусмотренными Классификатором именно до этой даты.

Существующий перечень ВРИ для ГКО земель населенных пунктов установлен «Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007г. №39.

ВРИ 1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки
ВРИ 2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки
ВРИ 3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок
ВРИ 4	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества
ВРИ 5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
ВРИ 6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц
ВРИ 7	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения
ВРИ 8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
ВРИ 9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
ВРИ 15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования
ВРИ 17	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии

ВАЖНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

При изменении ВРИ своего земельного участка следует принять во внимание средние УПКС земель населенных пунктов по муниципальным районам (городским округам), приведенные в Приложении 53 к распоряжению ДИО ТО от 08 ноября 2016 года № 0111/16:

Муниципальный район (городской округ)	Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель, руб./кв. м										
	ВРИ 1	ВРИ 2	ВРИ 3	ВРИ 4	ВРИ 5	ВРИ 6	ВРИ 7	ВРИ 8	ВРИ 9	ВРИ 15	ВРИ 17
Тюменский мун. район	937,55	299,86	726,10	88,36	768,55	247,99	1 035,98	80,21	334,94	1,60	183,56
городской округ город Тюмень	4 110,20	1 675,60	2 568,35	348,20	4 498,01	6 619,49	6 133,41	275,05	1 156,04	1,61	1 641,07
Тюменская область	3 492,16	323,25	1 821,57	283,63	2 709,07	2 107,36	2 070,12	169,73	505,10	1,31	659,06

Кадастровая стоимость земельных участков в составе ВРИ, определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков (далее УПКС), на площадь земельных участков

ВАЖНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

При изменении ВРИ земельного участка так же следует принять во внимание Положение о местных налогах, принимаемые на уровне муниципальных образований. Для города Тюмени они утверждены Решением Тюменской городской Думы от 25 ноября 2005 г. N 259 (Ред. от 29.09.2016 г.).

Налоговая ставка, %	Вид использования земельного участка
0,25	под сооружениями, используемыми в целях коллективного и (или) индивидуального хранения овощей для личного потребления
0,3	<p style="color: red;">земли сельскохозяйственного назначения или земли в составе зон сельскохозяйственного использования в городе Тюмени и используемых для сельскохозяйственного производства</p> <p>ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд</p>
0,1	<p style="color: red;">для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства</p> <p>занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящийся на объект, не относящийся к жилищному фонду и объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства, предоставленных (или приобретаемых) для индивидуального жилищного строительства</p> <p>занятые индивидуальными гаражами, гаражными кооперативами, гаражно-строительными кооперативами, не используемыми для предпринимательской и иной приносящей доход деятельности</p>
1,5	<p>под индивидуальными гаражами, гаражными кооперативами, гаражно-строительными кооперативами, используемыми для предпринимательской и иной приносящей доход деятельности</p> <p style="color: red;">в отношении прочих земельных участков</p> <p style="color: red;">За земельные участки, не используемые или используемые не в соответствии с разрешенным видом использования, применяются максимальные ставки земельного налога, предусмотренные действующим законодательством</p>

ИНЫЕ СПОСОБЫ ИЗМЕНЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

Кадастровая оценка, проведение которой начато **до дня вступления в силу нового закона**, и оспаривание результатов такой государственной кадастровой оценки проводятся в соответствии с действующим в настоящее время законодательством - Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

НЕДОСТОВЕРНОСТЬ СВЕДЕНИЙ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

К недостоверным сведениям относится **допущенное при проведении кадастровой оценки искажение данных об объекте оценки**, на основании которых определялась его кадастровая стоимость.

Например:

- неправильное указание сведений в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке
- **неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости**
- местоположение объекта оценки
- его целевое назначение
- разрешенное использование земельного участка
- аварийное состояние объекта
- **нахождение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями использования территории**
- неправильное применение данных при расчете кадастровой стоимости
- **неиспользование сведений об аварийном состоянии объекта оценки**
- **иные условия**

(п. 13, Постановления от 30 июня 2015 г. № 28 Пленума Верховного Суда РФ)

ДЕЙСТВУЮЩИЙ ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ

В случае изменения КС по решению комиссии или суда, сведения о КС, применяются для целей, предусмотренных законодательством РФ, **с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости.**

Изменение КС объекта имущества вследствие исправления ошибок, допущенных при определении его кадастровой стоимости, учитывается при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором была применена ошибочно определенная кадастровая стоимость.

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ НЕ ВСТУПИВШИЕ В СИЛУ

С 1 января 2019 года вступают в силу положения Федерального закона от 3 августа 2018 года № 334-ФЗ «О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации».

Важные изменения, касающиеся изменения кадастровой стоимости:

Изменение качественных и (или) количественных характеристик учитывается **со дня внесения** сведений в ЕГРН.

Исправление технической ошибки учитывается **с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.**

Установление рыночной стоимости объекта налогообложения по решению комиссии или решению суда, учитываются **с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.**

Перерасчет сумм ранее исчисленных налогов, осуществляется не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году направления налогового уведомления в связи с перерасчетом.

Перерасчет, не осуществляется, если влечет увеличение ранее уплаченных сумм указанных налогов

С 01.01.2020 года вступает в силу ст. 19. 237-ФЗ Особенности проведения внеочередной государственной кадастровой оценки (ГКО)

1. Орган регистрации прав ежеквартально рассчитывает и публикует индекс рынка недвижимости в фонде данных ГКО.

2. **В случае снижения индекса рынка недвижимости** в субъекте РФ на тридцать и более процентов со дня проведения последней ГКО принимается решение о проведении внеочередной ГКО.

3. Внеочередная ГКО проводится также **в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости** по основанию установления рыночной стоимости **в отношении тридцати и более процентов объектов недвижимости**, которые расположены на территории субъекта РФ и сведения о которых содержатся в ЕГРН.

4. Кадастровая стоимость, полученная в ходе проведения внеочередной ГКО, не может превышать кадастровую стоимость, содержащуюся в ЕГРН на дату проведения такой оценки.

5. **В случае превышения кадастровой стоимости, полученной в ходе проведения внеочередной ГКО, над кадастровой стоимостью, содержащейся в ЕГРН на дату проведения такой оценки, кадастровая стоимость не изменяется.**

Проект закона О внесении изменений в Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

<http://regulation.gov.ru/projects#> ID проекта 02/04/07-18/00081912

Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, предусмотренное статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», не осуществляется с 1 января года, следующего за годом проведения первой государственной кадастровой оценки в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Все заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости и об установлении рыночной стоимости **подаются в бюджетное учреждение** осуществившее определение кадастровой стоимости

Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, **должно содержать указание на содержание ошибок**, допущенных при определении кадастровой стоимости, с указанием (при необходимости) номеров страниц (разделов) отчета, на которых содержатся соответствующие ошибки, а также обоснование отнесения соответствующих сведений, указанных в отчете, к ошибочным сведениям.

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению.

Решения бюджетного учреждения, принятое по итогам рассмотрения заявлений, могут быть оспорены в суде.

В случаях если доля оспоренных в суде решений бюджетного учреждения, принятых в течение календарного года, **превысила 20 процентов для одного из оснований или 15 процентов в сумме по обоим основаниям...**

следует **расторжение трудового договора с руководителем** бюджетного учреждения по инициативе работодателя

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



общество с ограниченной ответственностью
**«Западно-Сибирская Палата
профессиональной оценки»**

Сергей Печкин

Квалифицированный оценщик,
юрист, судебный эксперт.

Директор ООО «Палата
профессиональной оценки»
Эксперт Ассоциации «СРОО
«Экспертный совет»

Телефон: 8 909 191 9348

E-mail: tyumen2000@mail.ru

Благодарю за возможность оказать посильный вклад в развитие Вашего бизнеса!