

ОБЩЕСТВЕННЫЕ СЛУШАНИЯ



Новеллы законопроекта о ГКО, направленные на совершенствование действующей концепции кадастровой оценки и института оспаривания

Карпова Марина Ивановна,

общественный представитель Уполномоченного при Президенте РФ по правам предпринимателей

Развитие государственной кадастровой оценки и процедур оспаривания ее результатов

- ▶ До вступления в действие Федерального закона от 22.07.2010 №167-ФЗ ГКО осуществляли сотрудники федеральных государственных унитарных предприятий, оспаривание только в судебном порядке
- ▶ После вступления в силу Федерального закона от 22.07.2010 №167-ФЗ - победители аукционов – независимые оценочные компании с обязательной экспертизой отчетов в СРО оценщиков, досудебный порядок оспаривания по выбору заинтересованного лица
- ▶ Для устранения недостатков Распоряжением Правительства РФ от 26.09.2013 №1744-р утвержден план мероприятий («дорожная карта») «Совершенствование оценочной деятельности»
- ▶ Результатом стали изменения, внесенные Федеральным законом от 21.07.2014 №225-ФЗ, предусматривающие принятие нескольких НПА, а также введение процедуры обязательного досудебного оспаривания

Постановление Правительства РФ от 01.10.2015 №1051 (установление дополнительных требований к участникам закупки услуг по кадастровой оценке)

- ▶ Законопроект «О государственной кадастровой оценке» – предполагается, что ГКО будут осуществлять сотрудники государственных бюджетных учреждений субъектов РФ, досудебное оспаривание предусмотрено в межведомственных комиссиях

Сравнительный анализ действующего закона и проектируемого закона

3

Статья 24.15. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости

- ▶ В целях обеспечения возможности ознакомления с проектом отчета об определении кадастровой стоимости и представления замечаний к нему проект отчета включается в фонд данных ГКО **на 20 дней.**

Статья 13. Определение кадастровой стоимости

- ▶ **на сто дней** для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащимся в промежуточных отчетных документах
- ▶ К замечанию к определению кадастровой стоимости, содержащемуся в промежуточных отчетных документах, может быть приложена **декларация об уточнении характеристик объекта недвижимости**

Сравнительный анализ действующего закона и проектируемого закона

4

Статья 24.15. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости

- ▶ Не предусматривает
- ▶ Не предусматривает

Статья 13. Определение кадастровой стоимости

- ▶ В случае выявления в ходе рассмотрения замечания к промежуточным отчетным документам **кадастровой и (или) технической ошибки такая ошибка подлежит исправлению** в порядке, предусмотренном статьей 28 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»
- ▶ По итогам рассмотрения замечаний бюджетным учреждением осуществляется пересчет кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого представлено замечание, и **пересчет кадастровых стоимостей иных объектов недвижимости (в случае, если представленное замечание подтверждает необходимость такого пересчета).**

Сравнительный анализ действующего закона и проектируемого закона

5

Статья 24.17. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости

- ▶ Датой утверждения результатов определения кадастровой стоимости считается дата вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости и соответствующей нормы такого акта.

Статья 14. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости

- ▶ Акт об утверждении результатов государственной кадастровой оценки вступает в силу с 1 января года, но не ранее одного года с даты принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости и не позднее двух лет с даты принятия указанного акта и не ранее, чем по истечении одного месяца после даты его официального опубликования (обнародования)

Процедура не предусмотрена



Статья 18. Предоставление разъяснений о порядке определения кадастровой стоимости

- ▶ В случае выявления в ходе рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений о порядке определения кадастровой стоимости ошибки в определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, такая ошибка подлежит исправлению.
- ▶ По итогам рассмотрения обращения бюджетным учреждением осуществляется пересчет кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого подано обращение, и пересчет кадастровых стоимостей иных объектов недвижимости (в случае выявления ошибки в определении кадастровой стоимости таких объектов недвижимости).

Сравнительный анализ действующего закона и проектируемого закона

7

Процедура не предусмотрена



Статья 19. Рассмотрение обращений, связанных с ошибками в определении кадастровой стоимости, и обращений, связанных с расчетом платежей, исчисляемых от кадастровой стоимости

- ▶ Обращения, связанные с ошибками в определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, могут быть поданы после даты принятия акта об утверждении результатов государственной кадастровой оценки до даты вступления в силу акта об утверждении результатов очередной государственной кадастровой оценки
- ▶ По итогам рассмотрения обращения бюджетным учреждением осуществляется пересчет кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого подано обращение и пересчет кадастровых стоимостей иных объектов недвижимости (в случае выявления ошибки в определении кадастровой стоимости таких объектов недвижимости).
- ▶ В случае выявления в ходе рассмотрения обращений, предусмотренных настоящей статьей, кадастровой и (или) технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости, такая ошибка подлежит исправлению в порядке, предусмотренном статьей 28 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ

Сравнительный анализ действующего закона и проектируемого закона

8

Процедура не
предусмотрена



Статья 19. Рассмотрение обращений, связанных с ошибками в определении кадастровой стоимости, и обращений, связанных с расчетом платежей, исчисляемых от кадастровой стоимости

- ▶ Бюджетными учреждениями, осуществившими определение кадастровой стоимости, также могут быть рассмотрены обращения, связанные с расчетом платежей, исчисляемых от кадастровой стоимости.
- ▶ С обращением, связанным с расчетом платежей, исчисляемых от кадастровой стоимости, в бюджетное учреждение вправе обратиться юридические лица и физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц.

Предложения:

- ▶ Отказаться от практики постоянного кардинального реформирования государственной кадастровой оценки
- ▶ Продолжить развитие действующей концепции государственной кадастровой оценки и оспаривания ее результатов путем принятия всех предусмотренных Федеральным законом от 22.07.2014 №167-ФЗ нормативных правовых актов, исполнения мероприятий, предусмотренных дорожной картой «Совершенствование оценочной деятельности»
- ▶ Включить положения проектируемого закона, направленные на совершенствование процедур государственной кадастровой оценки и оспаривания ее результатов в действующую концепцию путем внесения изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», закрепив обязанность исполнителя по предоставлению разъяснений, рассмотрению обращений и исправлению выявленных ошибок в кадастровом отчете в рамках гарантийных обязательств в течение 60 месяцев.