

Конференция «Регулирование земельно-имущественных отношений в Российской Федерации»

«Проблемные вопросы кадастровой оценки и института оспаривания кадастровой стоимости в свете законотворческой деятельности»



Каминский Алексей Владимирович

Руководитель Комиссии по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости
Общественного совета при Росреестре,

Член Рабочей группы при Государственной Думе
«Совершенствование законодательства в области
имущественных налогов, кадастровой оценки и
оценочной деятельности

Президент НП «СРОО «Экспертный совет»
Председатель Совета
Союза судебных экспертов «Экспертный совет»



*в интересах
оценочника!*

НП «СРОО «Экспертный совет»

30-31.03.18 Республика Крым, г. Симферополь

Баланс интересов – как должно быть

$$\text{налог} = f(\text{цены на недвижимость})$$

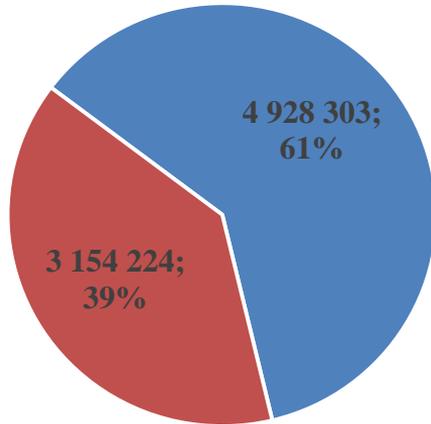


**Рабочая группа при Государственной Думе
«Совершенствование законодательства в области имущественных
налогов, кадастровой оценки и оценочной деятельности»**



Низкое качество исходной информации на примере ОКС Московской области

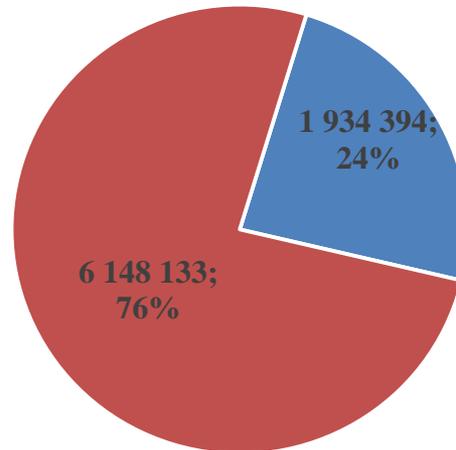
Год постройки



- Присутствует характеристика в перечне ОКС
- Отсутствует характеристика в перечне ОКС

39% ОКС с отсутствующим годом постройки

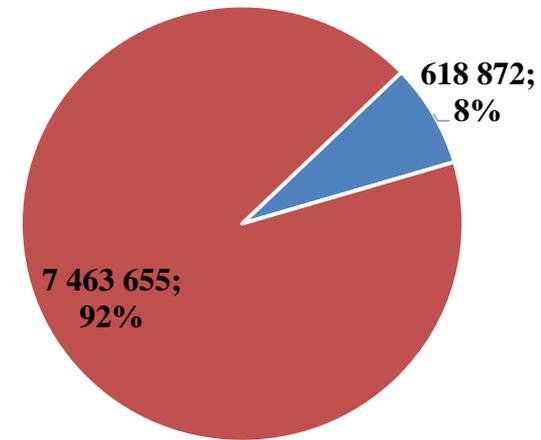
Материал стен



- Присутствует характеристика в перечне ОКС
- Отсутствует характеристика в перечне ОКС

76% ОКС с отсутствующим материалом стен или указано «Прочий материал»

Связь ОКС с кадастровым номером ЗУ



- Присутствует характеристика в перечне ОКС
- Отсутствует характеристика в перечне ОКС

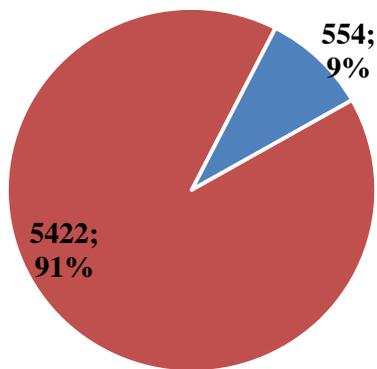
92% ОКС не связаны с кадастровым номером земельного участка

Отсутствие значений факторов системное - на всей территории РФ

Отсутствуют значения ценообразующих факторов для значительного количества объектов

Низкое качество исходной информации на примере з/у Московской области

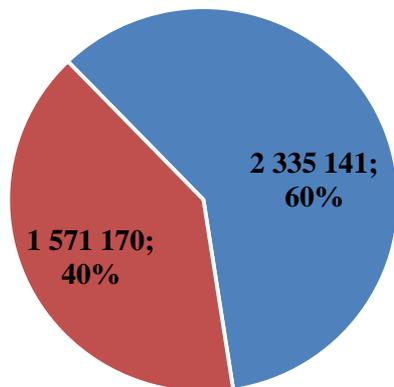
Границы населенных пунктов



- Имеются в графической части перечня ОО
- Отсутствуют в графической части перечня

91% населенных пунктов не имеют границ

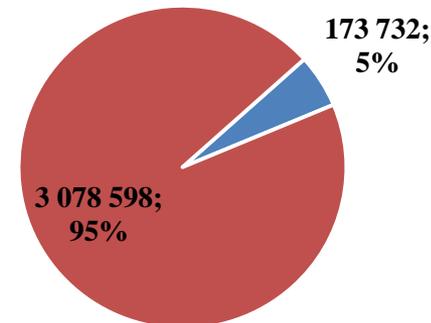
Границы земельных участков



- Имеются в графической части перечня ОО
- Отсутствуют в графической части перечня

40% земельных участков не имеют границ

Границы зданий и сооружения



- Имеются в графической части перечня ОО
- Отсутствуют в графической части перечня

95% зданий и сооружений не имеют границ

Отсутствие границ системное - на всей территории РФ

Отсутствие информации (противоречивая, недостоверная) не позволяет выполнить требования Методических указаний по ГКО

Предложение 1

Внести изменения в 237-ФЗ или 218-ФЗ в части необходимости учета сведений, содержащихся в декларациях и подтвержденных ГБУ в ЕГРН

Необходимо установить порядок взаимодействия органа регистрации, бюджетного учреждения и правообладателя объекта недвижимости, подлежащего оценке, в случае выявления необходимости исправления характеристик объекта недвижимости и внесения измененных сведений в ЕГРН.

ПРОБЛЕМА 2

Время на выполнение работ по определению кадастровой стоимости с учетом соблюдения ответственными органами сроков проведения процедур, связанных с ГКО (237-ФЗ)

План-график проведения основного этапа ГКО*

Наименование этапа (мероприятия)	Основной этап (год определения кадастровой стоимости)																																																			
	Декабрь				Январь				Февраль				Март				Апрель				Май				Июнь				Июль				Август				Сентябрь				Октябрь				Ноябрь				Декабрь			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
Направление запроса о формировании Перечня																																																				
Формирование и предоставление Перечня на обработку в ОБУ																																																				
Обработка Перечня																																																				
Расчет КС, подготовка промежуточных отчетных документов и их направление на проверку																																																				
Проверка промежуточных отчетных документов																																																				
Устранение выявленных несоответствий (при необходимости)																																																				
Повторная проверка промежуточных отчетных документов (при необходимости)																																																				
Размещение промежуточных отчетных документов в фонде данных ГКО и рассмотрение замечаний																																																				
Составление и направление Отчета на проверку																																																				
Проверка Отчета																																																				
Устранение выявленных нарушений Требованиям к Отчету (при необходимости)																																																				
Повторная проверка Отчета (при необходимости)																																																				
Утверждение и опубликование результатов определения кадастровой стоимости и их																																																				
Внесение в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости																																																				

* - план-график составлен с условием проведения 1 повторной проверки Росреестром промежуточных отчетных документов и Отчета

Предложения 2, 3

Предусмотреть порядок предоставления актуального Перечня, в т.ч. на этапе подготовительного периода (ч.5 ст.13 237-ФЗ)

1. На 01 января года подготовки к проведению ГКО

**2. На 30 июня года подготовки к проведению ГКО
изменения с 01 января по 30 июня**

3. На 01 января года определения кадастровой стоимости не позднее 31 января

Установить срок размещения результатов обработки Перечня (ч.9 ст.13 237-ФЗ)

уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки до 01 марта, размещает результаты обработки перечня на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

ПРОБЛЕМЫ 3-6 и предложения 4-7

Необходимость гармонизации 135-ФЗ и 237-ФЗ в части процедуры оспаривания кадастровой стоимости

	№237-ФЗ	№135-ФЗ
Состав	баланс интересов	большинство - чиновники
Обязательность создания	на усмотрение администрации субъекта	создание обязательно в каждом регионе
Возможность обращения в суд, минуя Комиссию (для юридических лиц)	да	нет
Возможность оспаривания на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости	нет	да



«Нужно уточнить механизм расчета налога, а также определение кадастровой стоимости недвижимости. В любом случае она не должна превышать реальную рыночную стоимость. Все решения необходимо принять максимально быстро, в первом полугодии текущего года» (Путин В.В. Послание президента 1 марта 2018 г.)



«Обеспечить выполнение поручения Президента Российской Федерации (№Пр-436 от 15 марта 2018 г.) в части совершенствования порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в целях недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости.»

Предложение 8

**внести изменения в НК РФ (ст.403) –
базой налогообложения является
70% от кадастровой стоимости
объекта недвижимости**

**Общественный совет при Росреестре
Заседание Комиссии по кадастровой оценке и
оспариванию кадастровой стоимости**

23 апреля 2018 г.

с 10 до 13 часов

Вопросы для обсуждения

.....

Взаимодействие Росреестра и ГБУ

Заседание открытое, прямая трансляция в Интернет