|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение  |

Справка о результатах проведения публичных консультаций с представителями субъектов предпринимательской и иной деятельности по проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки»
(далее – проект акта)

Минэкономразвития России проведены публичные консультации по проекту акта.

Проект акта и перечень вопросов по нему были направлены в Торгово-промышленную палату Российской Федерации, Российский союз промышленников
и предпринимателей, Общероссийскую общественную организацию малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Общероссийскую общественную организацию «Деловая Россия» и другие.

Всего по результатам публичных консультаций было получено 24 отзыва от:

1. Администрации Липецкой области;
2. Министерства экономического развития Иркутской области;
3. Министерства экономики Удмуртской Республики;
4. Министерства экономического развития Новосибирской области;
5. Министерства имущественных отношений Омской области;
6. Министерства инвестиционной политики Новгородской области;
7. Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия;
8. Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области;
9. Министерства Республики Коми имущественных и земельных отношений;
10. Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан;
11. ,Департамента экономики и развития предпринимательства Приморского края;
12. Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области;
13. Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области;
14. Департамента имущественных отношений Вологодской области;
15. Департамента имущественных отношений Краснодарского края;
16. Департамента имущественных отношений Тюменской области;
17. Государственного областного бюджетного учреждения «Центр кадастровой оценки и недвижимости»;
18. Российского союза промышленников и предпринимателей;
19. АО «Нефтегазхолдинг»;
20. АО «Зарубежнефть»;
21. ПАО НК «Русснефть»;
22. ПАО «Лукойл»;
23. Новосибирского филиала ООО «СГК»;
24. ПАО «Сургутнефтегаз», ООО «Марийский нефтеперерабатывающий завод».

**Сводная таблица результатов проведения публичных консультаций по проекту акта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Пункт проекта акта** | **Замечания и (или) предложения** | **Комментарии разработчика проекта акта** |
| Статья 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в редакции проекта акта | В первом предложении пункта 2 статьи 66 ЗК РФ следует исключить слова «земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи».Согласно пункту 3 статьи 66 ЗК РФ органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости па муниципальному району (городскому округу).Вместе с тем, согласно требованиям части 3 статьи 15 Закона № 237-ФЗ уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, в течение 30 рабочих дней со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости обеспечивает его официальное опубликование и информирование.В связи с чем, абзац второй необходимо привести в соответствие со статьей 15 Закона № 237-ФЗ, изложив его в следующей редакции:«Результаты определения кадастровой стоимости утверждают исполнительные органы субъектов Российской Федерации». | **Не учтено.**В настоящее время проведение государственной кадастровой оценки осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ).В соответствии со статьей 3 Закона № 237-ФЗ кадастровая стоимость определяется в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития от 12 мая 2018 г. № 226 (далее – Методические указания).Согласно статье 14 Закона № 237-ФЗ отчет об итогах государственной кадастровой оценки, составленный по результатам определения кадастровой стоимости, должен соответствовать требованиям, утвержденным приказом Минэкономразвития от 9 июня 2017 г. № 284 (далее – Требования к отчету).Вместе с тем ни Закон № 237-ФЗ, ни Методические указания, ни Требования к отчету не возлагают обязанностей производить расчет средних уровней кадастровой стоимости.В то же время ни Методические указания, ни Требования к отчету не накладывают ограничений на возможность проведения такого расчета при проведении государственной кадастровой оценки и включения его результатов в отчет об итогах государственной кадастровой оценки.Обязанность по утверждению среднего уровня кадастровой стоимости Законом о кадастровой стоимости также не установлена.Согласно абзацу второму пункта 2 статьи 66 ЗК РФ органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).При этом требование одновременного утверждения результатов определения кадастровой стоимости, полученных в рамках проведения государственной кадастровой оценки, и среднего уровня кадастровой стоимости Земельным кодексом Российской Федерации не установлено.Использование показателей среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) предусмотрено для отнесения сельскохозяйственных угодий к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодиям (пункт 4 статьи 79 ЗК РФ). |
| Предлагается дополнить изменения в статью 66 ЗК РФ абзацем следующего содержания: «3) абзац второй признать утратившим силу.».Основание: абзацем вторым пункта 2 статьи 66 ЗК РФ предусмотрено, что органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), однако действующей методикой кадастровой оценки предусмотрен иной механизм определения кадастровой стоимости - без определения среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу). |
| Статья 3 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | В пункте 3 части 1 статьи 3 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта необходимо прежде определить соответствие или отличия определений «единый недвижимый комплекс» и «имущественный комплекс», поскольку такое понятие тоже имеется в законодательстве Российской Федерации. | **Не учтено.**Среди прочих Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о ГРН) относит к объектам недвижимости «Единые недвижимые комплексы» и «Предприятия как имущественные комплексы».При этом «Предприятия как имущественные комплексы» не являются объектами гражданских прав. Согласно Закону о ГРН кадастровая стоимость не является характеристикой Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о таких объектах недвижимости.  |
| Требует внесения изменений статья 3 Закона № 237-Ф3 в части определения кадастровой стоимости с целью исключения установления судами кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости с учетом НДС (Кассационное определение Верховного суда Российской Федерации от 9 августа 2018 г. № 5-КГ18-96, Определение Верховного суда Российской Федерации от 15 февраля 2018 г. № 5-КГ17-258).Предлагаем часть 2 статьи 3 Закона № 237-Ф3 изложить в редакции: «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, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Кадастровая стоимости определяется без включения в нее налога на добавленную стоимость». | **Не учтено.**Включение или не включение отдельных элементных составляющих в состав кадастровой стоимости относится к предмету регулирования методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. |
| Статья 5 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Передача полномочий по разработке и утверждению методических указаний о государственной кадастровой оценке, внесению изменений в методические указания о государственной кадастровой оценке федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав нецелесообразна.Данные полномочия должны осуществляться федеральным органом, осуществляющим функции по нормативному правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки. | **Не учтено**.Согласно статьям 11 и 14 Закона № 237-ФЗ на Росреестр возлагаются как полномочия по надзору за проведением государственной кадастровой оценки, так и по проверке качества исполнения отдельных требований к определению кадастровой стоимости (в том числе методического характера).Проектом акта соответствующие обязательства уточняются и дополняются.Таким образом, центром компетенции в части формулирования механизмов определения кадастровой стоимости (методических указаний о государственной кадастровой оценке) в складывающейся системе организации и проведения государственной кадастровой оценки возможно определить исключительно Росреестр.В этой связи статьей 5 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта полномочия по разработке и утверждению методических указаний о государственной кадастровой оценке предполагается возложить на Росреестр.Частью 1 статьи 4 проекта акта предусмотрен переходный период применения вновь утвержденных методических указаний о государственной кадастровой оценке, предусматривающий, что вновь утвержденные методические указания о государственной кадастровой оценке применяются не ранее, чем через 6 месяцев с даты их вступления в силу прошло менее 6 месяцев. В указанном случае применяются методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Минэкономразвития России. |
| Предлагается не вносить предусмотренное изменение, оставить в силе действующее положение статьи 5 Закона № 237-ФЗ. |
| Статья 6 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | В соответствии со статьей 6 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации (далее - бюджетное учреждение) и заключает трудовой договор с руководителем бюджетного учреждения по согласованию с органом регистрации прав.Вместе с тем федеральным законодательством не предусмотрена процедура согласования федеральным органом исполнительной власти трудового договора с руководителем регионального бюджетного учреждения.Таким образом, Необходимо предусмотреть основания и процедуру согласования. | **Не учтено.**Частью 2 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции проекта акта предусматривается, что заключение трудового договора с руководителем бюджетного учреждения осуществляется по согласованию с органом регистрации прав.Указанная норма не определяет критерии и процедуру согласования.В то же время законодательством Российской Федерации неоднократно применялась сиротствующая схема взаимного согласования руководителей ведомств, занимающихся вопросами, относящимися к социально или экономически важными для устойчивого развития государства (леса, ветеринария). |
| Предлагается не вносить изменения в статью 6 Закона № 237-ФЗ. |
| Статьями 6 и 9 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта устанавливаются положения, противоречащие действующему законодательству Российской Федерации в части заключения трудового договора уполномоченного органа субъекта Российской Федерации с бюджетным учреждением и расторжением трудового договора уполномоченного органа субъекта Российской Федерации с руководителем бюджетного учреждения исключительно по решению органа регистрации прав (Росреестра).В соответствии с пунктом 72 Конституции Российской Федерации заключение договора с бюджетным учреждением, учредителем которого является уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, и расторжение договора с руководителем такого бюджетного учреждения не находится в сфере совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.В соответствии с частью 3 статьи 26.11 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» установлено, что в рамках реализации полномочий органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации создают в том числе государственные учреждения. При этом осуществляя функции и полномочия учредителя данных учреждений утверждают уставы, заслушивают отчеты об их деятельности, назначают и увольняют руководителей учреждений.Учитывая изложенное, полагаем целесообразным исключить участие федерального органа исполнительной власти из договорных отношений уполномоченного органа субъекта Российской Федерации и бюджетного учреждения, учредителем которого является такой орган.  |
| Статья 7 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | В пункте 4 части 1 статьи 7 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта слово «обращений» заменить словом «заявлений» в соответствии с проектируемыми изменениями. | **Учтено в редакции проекта акта.** |
| Статья 7 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Проектом акта предлагается внести изменения в статью 7 Закона № 237-ФЗ в части исключения из формулировки «полномочия бюджетных учреждений, связанные с определением кадастровой стоимости» слов «связанные с определением кадастровой стоимости».Согласно статье 9.2 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (далее - Закон № 7-ФЗ) бюджетным учреждением признается некоммерческая организация, созданная Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для выполнения работ, оказания услуг в целях обеспечения реализации предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий соответственно органов государственной власти (государственных органов) или органов местного самоуправления в сферах науки, образования, здравоохранения, культуры, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта, а также в иных сферах.Бюджетное учреждение осуществляет свою деятельность в соответствии с предметом и целями деятельности, определенными в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, муниципальными правовыми актами и уставом.В некоторых регионах бюджетные учреждения созданы путем реорганизации или наделения полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, действующих учреждений.Предлагаемая проектом акта формулировка устанавливает исчерпывающий перечень полномочий бюджетного учреждения, не предполагающей ведение иной деятельности, в том числе, приносящей доход. Таким образом, по смыслу Закона № 7-ФЗ бюджетное учреждение по сути становится автономным либо казенным учреждением. Также возникает противоречие с пунктом 2 статьи 6 Закона № 237-ФЗ, согласно которому «Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости бюджетное учреждение…».Учитывая изложенное, полагаем целесообразным сохранить в статье 7 Закона № 237-ФЗ формулировку «полномочия бюджетных учреждений, связанные с определением кадастровой стоимости». | **Не учтено.**Положения части 5 статьи 7 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта, определяющие условия субсидиарной ответственности учредителя бюджетного учреждения, не противоречат положениям статьи 123.22 Гражданского кодекса Российской Федерации. |
| Запрет на осуществление деятельности, направленной на установление рыночной стоимости объектов недвижимости:- негативно влияет на наполнение штата работников бюджетного учреждения квалифицированными оценщиками;- ограничивает возможности бюджетного учреждения к дополнительному заработку и препятствует снижению нагрузки на бюджет;- исключает возможность привлечения работников бюджетного учреждения в качестве специалистов (экспертов) в процессе рассмотрения судебных споров, а также в рамках консультационных услуг. | **Не учтено.**Положениями статьи 7 Закона № 237-ФЗ установлены запреты:для бюджетного учреждения – выступать в качестве исполнителя по договорам; на проведение оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации; об оценочной деятельности;для работников бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющих определение кадастровой стоимости – не осуществлять деятельность, направленную на установление рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости (фактически проводить любую оценку рыночной стоимости).Указанные ограничения связаны с необходимостью исключения возможности возникновения конфликта интересов, вызванного одновременным исполнением полномочий по определению кадастровой стоимости и оценкой рыночной стоимости объектов недвижимости, которая может быть использована для оспаривания кадастровой стоимости.Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, в отчете об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости указывается в том числе цель определения итоговой величины стоимости и предполагаемое использование результата оценки.В свою очередь, законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности фактически не разделяются отчеты об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости по возможности их использования, в том числе в зависимости от декларируемых в таком отчете целей его составления. Таким образом, любой отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (в случае его соответствия требованиям действующего законодательства) вне зависимости от декларируемых целей его составления может быть использован для установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.Составленный в таком случае отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости может быть использован правообладателями соответствующих объектов недвижимости (в том числе не являющимися собственниками таких объектов недвижимости) по своему усмотрению (в том числе для оспаривания кадастровой стоимости, определяемой бюджетным учреждением).К примеру, указанное может прямо повлиять на интересы субъекта Российской Федерации в отношении арендных и налоговых платежей за земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации, предоставленные в аренду, безвозмездное пользование, постоянное (бессрочное) пользование, при установлении их кадастровой стоимости в размере рыночной, которую определит бюджетное учреждение. |
| Статья 8 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Оставить часть 7 статьи 8 Закона № 237-ФЗ, в связи с необходимостью учета цен предложений, представленных бюджетным учреждением, для расчета индекса рынка недвижимости. | **Не учтено.**Признаваемая утратившей силу норма является избыточной – сведения о ценах предложений, используемые бюджетным учреждением, являются публичными (включаются в итоговый отчет о государственной кадастровой оценке. |
| Статья 9 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Частями 7 и 8 статьи 9 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предусматривается процедура расторжения трудового договора уполномоченного органа субъекта Российской Федерации с руководителем бюджетного учреждения. В соответствии с частью 7 статьи 9 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта орган регистрации прав направляет у уполномоченный орган субъекта Российской Федерации представление о расторжении трудового договора по следующим основаниям: - несоответствие требованиям, предъявляемым к нему статьей 10 Закона № 237-ФЗ;- если доля удовлетворенных судом заявлений об оспаривании решений бюджетного учреждения, принятых в течение календарного года, в соответствии с которыми было отказано в исправлении ошибок в соответствии со статьей 21 Закона № 237-ФЗ либо в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в соответствии со статьей 221 Закона № 237-ФЗ, от общего количества принятых бюджетным учреждением в течение календарного года решений превысила 20% для одного из оснований или 15% в сумме по обоим основаниям.По первому основанию сообщаем, что федеральным законодательством не предусмотрена процедура представления федеральным органом исполнительной власти о расторжении трудового договора с руководителем регионального бюджетного учреждения.По второму основанию сообщаем, что в суде оспариваются решения об отказе в исправлении ошибок либо об отказе в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Кадастровую стоимость бюджетное учреждение определяет в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», рыночную стоимость устанавливают оценщики в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г.№ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО. Массовая и индивидуальная оценки не находятся в сопоставимых условиях, в связи с чем доля оспоренных в суде решений бюджетных учреждений не может быть объективным критерием деятельности директора. Кроме того, в субъектах большая проблема по привлечению на работу высококвалифицированных специалистов в области оценки. | **Не учтено.**Руководитель бюджетного учреждения организует деятельность бюджетного учреждения в объеме обязанностей, определенных в т.ч. действующим законодательством, а также несет ответственность за надлежащее обеспечение учреждением таких обязанностей.В соответствии со статей 21 Закона № 237-ФЗ в действующей редакции и в редакции проекта акта бюджетное учреждение обязано при наличии (подтверждении) ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, безусловно исправить такие ошибки и пересчитать кадастровую стоимость.Согласно статье 22.1 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта бюджетное учреждение вправе принять решение об отказе в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в случае выявления ошибок в соответствующем отчете об оценке (в том числе в отношении итоговой величины рыночной стоимости).Таким образом, бюджетное учреждение вправе отказать в удовлетворении указанных заявлений исключительно при наличии законных на то оснований.В этой связи Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта определяется пороговый уровень неквалифицированного или необоснованного поведения бюджетного учреждения, выразившегося в относительно большом количестве необоснованных отказов, принятых бюджетным учреждением.В то же время пункт 2 части 7 статьи 9 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта уточнен положениями, однозначно предусматривающими, что для определения соответствующей доли принимается отношение количества удовлетворенных судом заявлений об оспаривании отказа бюджетного учреждения в исправлении ошибки/установлении рыночной стоимости к общему количеству решений, принятых бюджетным учреждением в течение соответствующего периода. |
| Предлагается не вносить предусмотренные изменения, оставить в силе действующее положение статьи 9 Закона № 237-ФЗ. |
| Часть 7 статьи 9 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта требует уточнения в отношении формулировки «удовлетворенные судом заявления». На практике судом зачастую выносятся положительные решения об определении кадастровой стоимости в размере рыночной, однако, в данном случае, важно на основании какого документа вынесено решение: отчета, с которым обратился истец или экспертиза, назначенная судом. | **Не учтено.**Данная норма была уточнена по результатам размещения проекта акта на портале regulation.gov.ru.Замечание относится к предыдущей версии проекта акта. |
| Частью 10 статьи 9 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предусмотрено, что порядок организации осуществления федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки определяется положением, установленным Правительством Российской Федерации.При этом частью 2 данной статьи установлено, что осуществление федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Закон 294-ФЗ).Таким образом, из содержания указанных норм не ясно каким из актов регулируется порядок проведения федерального государственного надзора.Кроме того, в Законе № 294-ФЗ не предусмотрено таких процедур как «…наблюдение..», «..посредством анализа сведений и материалов о деятельности либо действиях …» и порядка получения таких сведений. | **Не учтено.**Требования к проведению надзора за проведением государственной кадастровой оценки при осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки применяются положения Закона 294-ФЗ.При этом указанным законом не регламентируется порядок организации и осуществления государственного надзора.В свою очередь, порядок организации и осуществления федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки должен определяться Правительством Российской Федерации. |
| В предлагаемой редакции принятие части 7 статьи 9 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта является нецелесообразным, поскольку:- руководителем бюджетного учреждения должно быть лицо, имеющее в первую очередь опыт управления бюджетным учреждением, а также навыки административно-хозяйственной деятельности, направленные на повышение эффективности работы, осуществляемой в целях исполнения возложенных на данное учреждение государственных функций и переданных полномочий, в том числе не связанных с определением кадастровой стоимости.- персональная ответственность руководителя бюджетного учреждения за количество оспоренных в суде решений такого учреждения не должна входить в прямую зависимость от качества исходных данных, в том числе предоставляемых федеральными органами исполнительной власти и подведомственными им организациями, а также органами местного самоуправления.- предложенная редакция совместно с повышенными требованиями к руководителю (пункт 31 статьи 10 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта) приведет либо к отсутствию кадров и желающих возглавить бюджетное учреждение, либо к установлению кадастровой стоимости в размере рыночной по отчетам об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости не соответствующим требованиям федеральных стандартов. Тем самым будет нарушен принцип экономически обоснованной кадастровой стоимости.Предлагается исключить части 8 и 9 в статье 9 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта, поскольку положения:- ущемляют исключительные права учредителя - уполномоченного органа субъекта Российской Федерации;- не разграничены основания для вынесения органом регистрации прав представления о расторжении трудового договора с лицом, причинившим убытки в связи с принятием ошибочных управленческих решений, и лицом, непосредственно осуществляющим определение кадастровой стоимости и допустившим нарушения в ходе оценки при исполнении обязанностей руководителя бюджетного учреждения. | **Не учтено.**Основным или одним из основных видов деятельности бюджетного учреждения, наделенного полномочиями по определению кадастровой стоимости, является собственно определение кадастровой стоимости.Таким образом, руководитель бюджетного учреждение должен обладать достаточной квалификацией для организации деятельности бюджетного учреждения в том числе в отношении лиц, непосредственно определяющих кадастровую стоимость.В этой связи, не требуя от руководителя бюджетного учреждения составлять отчет и определять кадастровую стоимость, частью 3.1 статьи 10 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта к нему предъявляется требования о его профессиональном соответствии и опыту работы в сфере оценки недвижимости. |
| Статья 10 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Статьей 10 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предлагается установить требования для руководителя бюджетного учреждения такие же как для работников бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющим определение кадастровой стоимости, что противоречит Конституции Российской Федерации, законодательству об учреждениях, трудовому законодательству, ущемляет права учредителя.Требования, предъявляемые к руководителю:- противоречат сложившейся практике образования бюджетных учреждений, уполномоченных на проведение кадастровой оценки. Руководитель бюджетного учреждения выполняет управленческие, координирующие функции, обеспечивает деятельность учреждения в целом, отвечает за выполнение государственного задания.Предлагаемый порядок увольнение руководителя противоречит Конституции Российской Федерации, трудовому законодательству, является императивным решением, не допускающим иного варианта, кроме увольнения руководителя, не соблюдает соразмерность количества объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке, по отношению к количеству оспоренных в суде решений учреждения, принятых в течение календарного года. Фактически означает введение санкций для бюджетного учреждения за отстаивание результатов кадастровой оценки. Руководитель, который полностью ответственен за некачественный результат проведенной кадастровой оценки и уволен с руководящей должности по данной причине, может дальше осуществлять определение кадастровой стоимости в учреждении. |
| Статья 11 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Частью 4 статьи 11 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта устанавливается периодичность проведения государственной кадастровой оценки – раз в 4 года.Вместе с тем следует учесть ряд обстоятельств:- в различных субъектах Российской Федерации наблюдается разная скорость изменения цен на недвижимость в связи с разными темпами экономического развития и социальной активностью населения; - резкие «скачки» кадастровой стоимости. Данное обстоятельство будет способствовать резким перепадам поступлений в бюджет и росту социальной напряженности;- требует уточнение дата, с которой начинается отсчет периода для проведения государственной кадастровой оценки;- требует уточнения периодичность проведения государственной кадастровой оценки, когда ее результаты не были утверждены и определение кадастровой стоимости было продолжено в следующем году;- в случае проведения государственной кадастровой оценки на территории субъекта Российской Федерации одновременно в отношении всех учтенных в ЕГРН объектов недвижимости потребуется существенное увеличение штатной численности сотрудников государственного бюджетного учреждения;- исключается возможность рационального, равномерного распределения трудовых и финансовых ресурсов учреждения. | **Не учтено.**Основной сферой применения кадастровой стоимости для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, является налогообложение.Основными началами законодательства о налогах и сборах декларируется необходимость недопущения установления налогов и сборов, нарушающих единое экономическое пространство Российской Федерации.В этой связи проведение государственной кадастровой оценки одних видов объектов недвижимости в субъектах Российской Федерации в разные годы (на основе изменившейся экономической ситуаций в Российской Федерации в целом) приводит к формированию несопоставимой с точки зрения общеэкономический ситуации кадастровой стоимости.В то же время основной задачей, которая отнесена Законом № 237-ФЗ к бюджетному учреждению, является непрерывный сбор, обработка, накопление и анализ информации, характеризующей как рынок объектов недвижимости, так и дополнительные характеристики таких объектов.В свою очередь, определение кадастровой стоимости является лишь незначительным с точки зрения трудозатрат мероприятием, завершающим очередной цикл работы бюджетного учреждения. |
| Частью 1 статьи 11 № 237-ФЗ в редакции проекта акта устанавливается требование, способствующее возникновению затрат бюджетов субъектов Российской Федерации.Так, в соответствии с частью 1 статьи 11 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта государственная кадастровая оценка проводится одновременно в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) на территории субъекта Российской Федерации зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 указанной статьи. Вместе с тем для проведения государственной кадастровой оценки на территории субъекта Российской Федерации одновременно в отношении всех учтенных в ЕГРН объектов недвижимости потребует существенного увеличения штатной численности сотрудников бюджетного учреждения. Учитывая, что очередная государственная кадастровая оценка в соответствии с частью 4 указанной статьи в редакции проекта акта проводится через 4 года с года проведения последней государственной кадастровой оценки, то такое значительное количество сотрудников учреждения, связанных с определением кадастровой стоимости в последующие 4 года, может быть не востребовано, что приведет к нерациональному использованию средств региональных бюджетов.Учитывая изложенное, полагаем целесообразным проводить кадастровую оценку не одновременно по всем объектам (а равномерно распределяя оцениваемые объекты в течение четырехлетнего интервала времени) в субъекте Российской Федерации. | **Учтено в редакции проекта акта.** |
| Часть 3 cтатьи 11 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта не регламентирует понятия, а также состав «отдельных сведений», в связи с чем, целях недопущения произвольного толкования данного понятия, необходимо его закрепление. | **Не учтено.**Проектом акта определено, что состав рассматриваемых сведений и параметры, влияющие на невключение объекта недвижимости в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, определяется порядком формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, который устанавливается Минэкономразвития России (такой порядок утвержден приказом от 20.02.2017 № 74). |
| Не согласуются часть 3 статьи 11 и часть 9 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта. Так, в первом случае сказано, что кадастровая оценка не проводится в отношении объекта, по которому отсутствуют сведения в ЕГРН, при этом, во втором случае сказано о возможности направления запроса о предоставлении недостающей информации об объекте недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости. Возможно в рамках статьи 9 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта рассматривается возможность направления запроса о предоставлении достоверной информации об объекте недвижимости. | **Не учтено.**В статье 11 идет речь о невключении объекта недвижимости в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.Таким образом, у бюджетного учреждения не возникает обязанность определять кадастровую стоимость такого объекта и, соответственно, направлять какие-либо запросы, связанные с уточнением сведений о нем при непосредственном определении кадастровой стоимости. |
| Полагаем целесообразным в части 4 статьи 11 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта установить периодичность проведения государственной кадастровой оценки 5 лет, поскольку уменьшения периодичности приведет к частой смене налогооблагаемой базы, что в свою очередь приведет к возмущениям со стороны общественности.В части 7 статьи 11 предлагается увеличить срок, предусмотренный для принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки до 1 года, поскольку предоставление предварительного перечня, а также предоставление необходимой информации, для определения кадастровой стоимости, органами местного самоуправления и организациями, указанными в статье 12 действующей редакции Закона, займет значительное время.Часть 10 статьи 11 предлагается дополнить указанием срока, в течение которого орган регистрации прав осуществляет включение копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в фонд данных государственной кадастровой оценки. | **Не учтено.**Согласие правообладателей с результатами государственной кадастровой оценки определяется не периодичность проведения такой оценки, а ее качеством.Решение о проведении государственной кадастровой оценки может **быть принято** более чем за год до ее проведения, но согласно проекту акта **должно** быть принято не позднее, чем за полгода до начала проведения такой государственной кадастровой оценки.Сроки включения Росреестром сведений и материалов в фонд данных государственной кадастровой оценки определяется статьей 23 Закона № 237-ФЗ. |
| Необходимо уточнить процедуру определения кадастровой стоимости в случае вступления в силу методических указаний на дату, более чем за 6 месяцев до 1 января года проведения государственной кадастровой оценки. | **Не учтено.**Согласно статьям 11 и 14 Закона № 237-ФЗ на Росреестр возлагаются как полномочия по надзору за проведением государственной кадастровой оценки, так и по проверке качества исполнения отдельных требований к определению кадастровой стоимости (в том числе методического характера).Проектом акта соответствующие обязательства уточняются и дополняются.Таким образом, центром компетенции в части формулирования механизмов определения кадастровой стоимости (методических указаний о государственной кадастровой оценке) в складывающейся системе организации и проведения государственной кадастровой оценки возможно определить исключительно Росреестр.В этой связи статьей 5 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта полномочия по разработке и утверждению методических указаний о государственной кадастровой оценке предполагается возложить на РосреестрЧастью 1 статьи 4 проекта акта предусмотрен переходный период применения вновь утвержденных методических указаний о государственной кадастровой оценке, предусматривающий, что вновь утвержденные методические указания о государственной кадастровой оценке применяются не ранее, чем через 6 месяцев с даты их вступления в силу прошло менее 6 месяцев. В указанном случае применяются методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные Минэкономразвития России. |
| В части 10 статьи 11 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта необходимо уточнить, на какую дату подведомственное органу регистрации прав федеральное государственное бюджетное учреждение формирует и предоставляет уполномоченному органу субъекта Российской Федерации предварительный перечень объектов недвижимости, соответствующих принятому решению о проведении государственной кадастровой оценки. | **Не учтено.**Данная норма была уточнена по результатам размещения проекта акта на портале regulation.gov.ru.Замечание относится к предыдущей версии проекта акта. |
| Статья 12 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | В части 6 и 7 статьи 12 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта необходимо дополнить перечень организаций и учреждений организациями, осуществляющими обслуживание транспортной инфраструктуры, органами управления некоммерческих объединений граждан, гаражных кооперативов и паркингов, а также управляющими компаниями, обслуживающими коммерческую, производственную, специализированную и социальную недвижимость, многофункциональные центры, агентствами недвижимости и т.д.Часть 8 статьи 12 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта возлагает на государственные бюджетные учреждения дополнительные обязанности по выявлению ошибок в сведениях ЕГРН, что вступает в противоречие с положениями Закона о ГРН. | **Не учтено.**Сбор сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости является обязанностью бюджетного учреждения. Такие сведения могут быть получены как на безвозмездной основе или сформированы самостоятельно, так и на возмездной основе у лиц, для которых такие сведения (материалы) являются коммерческим продуктом.В этой связи предложение об установлении обязательства предоставлять имеющиеся сведения в отношении широкого круга коммерческих организаций (например, риелторов) представляется нецелесообразным.Согласно части 1 статьи 61 Закона о ГРН техническая ошибка может быть исправлена органом регистрации прав в том числе в случае получения от любого заинтересованного лица заявления о ее исправлении.Таким образом, часть 8 статьи 12 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта направлена на установление возможности бюджетного учреждения направлять в орган регистрации прав информацию о выявленных технических ошибках в сведениях Единого государственного реестра недвижимости.Таким образом, установление отдельного формата взаимодействия и предоставления сведений не требуется. |
| В части 8 статьи 12 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта необходимо конкретизировать типы ошибок и порядок направления сведения о таких ошибках. |
| Предлагается к части 8 статьи 12 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта разработать форму, вид (Microsoft Excel, XML Schema итд), сроки предоставления ошибок выявленных в ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки в Единый государственный реестр прав. |
| Статья 13 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Предлагаем в части 1 статьи 13 изменить срок предоставления перечня объектов оценки в бюджетное учреждение с «20 рабочих дней» на «10 рабочих дней». Поскольку, если перечень будет представлен по окончанию 20 рабочих дней с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, то это будет первая декада февраля, будет потерян целый месяц. | **Не учтено.**Федеральным законом в редакции проекта акта сокращаются сроки предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, с 30 до 20 рабочих дней.Кроме того, проектом акта исключается необходимость направления запроса о предоставлении перечня. Таким образом, течение срока предоставления перечня будет всегда начинаться с первого рабочего дня года проведения государственной кадастровой оценки.При этом Федеральным законом не предусмотрены ограничения на предоставление перечня в течение установленного срока. Таким образом, более существенное сокращение срока, в течение которого предоставляется перечень, нецелесообразно. |
| Статья 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Часть 9 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предлагается дополнить словами «, в организации, осуществляющие управление многоквартирными домами и ресурсоснабжающие организации».Части 10 и 23 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта после слов «органы местного самоуправления, а также подведомственные им организации» дополнить словами «организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, и ресурсоснабжающие организации». | **Не учтено.**Учитывая короткие сроки, отведенные на публичное рассмотрения предварительных отчетных документов, обязательное направление запросов в рассматриваемые организации является избыточным.В свою очередь, бюджетное учреждение не ограничивается в возможности направления таких запросов по своей инициативе. |
| В частях 2, 3 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предлагается учитывать указанные характеристики (сведения о местоположении объекта недвижимости/земельного участка, годе постройки, материале стен объекта недвижимости, серии жилого дома, нахождении объекта недвижимости в ветхом или аварийном состоянии, нахождении объекта недвижимости/земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории) для всех видов объектов, в случае возможности проведения государственной кадастровой оценки в отношении отдельных категорий объектов. | **Не учтено.**Данная норма была уточнена по результатам размещения проекта акта на портале regulation.gov.ru.Замечание относится к предыдущей версии проекта акта. |
| Исключить из части 2 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта слова «серии жилого дома», в связи с отсутствием систематизированных сведений и органа, на который возложено данное полномочие. |
| Предлагается дополнить часть 10 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта положением о том, что предоставление информации по запросу бюджетного учреждения осуществляется бесплатно. | **Не учтено.**Отсутствие указания на платность предоставления сведений предполагает невозможность предоставления таких сведений на платной основе, за исключением сведений, когда за предоставление отдельных сведений законодательством Российской Федерации установлено требование о платности. |
| В части 18 и части 19 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предлагается установить дополнительно норму для органа регистрации прав о направлении уведомлений о соответствии/несоответствии проекта отчета требованиям к отчету в бюджетное учреждение и в уполномоченный орган посредством электронной связи. | **Не учтено.**Проектом акта определяются максимальные сроки обеспечения направления соответствующего уведомления. |
| Предлагается часть 30 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта изложить в следующей редакции: «30. После размещения обновленных версий проектов отчетов прием замечаний к предыдущим версиям проектов отчетов прекращается.». | **Не учтено.**Соответствующие положения проекта акта предусматривают прекращение приема замечаний к предыдущим версиям проектов отчетов. |
| Вместо частей 26-31 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предлагается оставить часть 21 статьи 14 действующей редакции Закона № 237-ФЗ. | **Не учтено.**Проект акта не предполагает сокращение сроков рассмотрения предварительных отчетных документов, подготовленных в ходе определения кадастровой стоимости, не предполагает сокращение объема публикуемых сведений. В данном случае изменяется механизм их размещения в целях повышения доступности таких материалов. Вместо фиксированного 50-дневного срока (с не менее, чем 5-дневной частотой обновления материалов) предусматривается механизм первоначального 30-дневного размещения с неограниченным продлением такого срока при публикации бюджетным учреждением исправленных версий промежуточных отчетных документов (каждый раз на 15 дней).При этом в отличие от действующей редакции Закона № 237-ФЗ предполагается, что вне режима публичного размещения таких документов изменения в них не вносятся (последняя опубликованная версия промежуточных отчетных документов признается итоговым отчетом).Указанное позволит обеспечить безусловную возможность ознакомления с подготовленными бюджетным учреждением результатами определения кадастровой стоимости, не допуская изменения, в отношении которых такое публичное ознакомление не проводилось.Таким образом, сохранение действующей редакции Закона № 237-ФЗ не позволит создать действительно открытый для правообладателей механизм опубликования и рассмотрения предварительных отчетных документов. |
| Согласно части 4 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта определение кадастровой стоимости осуществляется в государственной информационной системе обеспечения применения методических указаний о государственной кадастровой оценке.Вместе с тем в настоящее время отсутствует государственная информационная система обеспечения применения методических указаний о государственной кадастровой оценке.В связи с чем, возникает множество вопросов, относящихся к реализации частей 4-6 статьи 11 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта, а именно, когда такая система будет создана, и что делать до ее создания и внедрения, а также если результаты кадастровой оценки определяются создаваемой регистрирующим органом системой, почему ответственность за их недостоверность несет бюджетное учреждение. | **Не учтено.**При проведении государственной кадастровой оценки необходима обработка больших объемов анализируемой и используемой информации.Требуются специальные алгоритмы статистического моделирования рынка недвижимости, алгоритмы прогнозирования поведения рынка недвижимости, что может быть реализовано исключительно с применением специализированных и соответствующих требованиям методических указаний о государственной кадастровой оценке программных средств.В свою очередь, ранее в Минэкономразвития России проступали письма из аппаратов полномочных представителей Президента Российской Федерации в федеральных округах, администраций ряда субъектов Российской Федерации о целесообразности разработки таких программных средств.Кроме того, централизованная разработка таких программных средств может привести к снижению расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.Конкретные механизмы функционирования государственной информационной системы обеспечения применения методических указаний о государственной кадастровой оценке не подлежат регулированию Федеральным законом, а должны быть определены соответствующим техническим заданием для ее разработки. |
| В соответствии со статьей 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предусматривается, что бюджетное учреждение будут производить кадастровую оценку с использованием государственной информационной системы обеспечения применения методических указаний по кадастровой оценке, а контроль качества осуществлять с использованием, в том числе, сведений о ценах возмездных сделок, содержащихся в ЕГРН.Использование сведений о ценах возмездных сделок возможно в регионах, населенных пунктах с развитым рынком недвижимости, но не для других территорий, например, территорий лицензионных участков нефтяных месторождений, а также в отдаленных населенных пунктах - спутниках производственных комплексов предприятий нефтегазовой промышленности, где нет рынка.Кроме того, данные ЕГРН в отношении только объекта, без учета окружения объекта, близости транспортных коммуникаций, ландшафтных, социальных особенностей местоположения, а также иных существенных факторов, не позволят произвести объективную оценку. |
| В соответствии с частью 6 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта по результатам определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением проводится обязательный контроль качества полученных результатов на основе сложившейся ценовой ситуации на рынке недвижимости с использованием в том числе сведений о ценах возмездных сделок, содержащихся в ЕГРН. Вместе с тем контроль качества проведенной государственной кадастровой оценки:- не учитывается, что часто цены возмездных сделок носят неинформативный характер и не отражают реальной ценовой ситуации на рынке недвижимости; - не учитывается, что цены возмездных сделок зачастую требуют корректировки на условия сделки, на наличие движимого имущества и нематериальных активов в составе сделки и т.п.;- не установлен порядок получения государственным бюджетным учреждением цен возмездных сделок;- не установлены требования к порядку проведения контроля качества. | **Не учтено.**Частью 6 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предусматривается обязательный контроль качества полученных результатов на основе сложившейся ценовой ситуации на рынке недвижимости с использованием в том числе сведений о ценах возмездных сделок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), индексов рынка недвижимости.Указанными положениями не подразумевается необходимость корректировки результатов государственной кадастровой оценки по результатам контроля их качества. В то же время подразумевается необходимость обоснования бюджетным учреждением причин, по которым результаты государственной кадастровой оценки не соответствуют ценам сделок.Положения, касающиеся сопоставления при контроле качества результатов государственной кадастровой оценки индексу рынка недвижимости, исключены.При этом частью 8 статьи 19.1 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта устанавливается обязанность подведомственного органу регистрации прав подведомственного учреждения ежегодно предоставлять уполномоченному органу субъекта Российской Федерации сведения о ценах возмездных сделок, содержащихся в ЕГРН. |
| Контроль качества полученных результатов на основе сложившейся ценовой ситуации на рынке недвижимости с использованием индексов рынка недвижимости, базирующихся на средней цене предложения (или продажи) объектов не корректен. Так как такой подход имеет один серьезнейший недостаток: изменение средней стоимости объектов может быть связано вовсе не с изменением цен на сами объекты, а за счет перераспределения структуры выборки, по которой делается расчет (состава базы предложений или продаж). Если в текущем квартале в выборку попало больше дорогих объектов (было выставлено на продажу или продано), чем в предыдущем квартале, то средняя цена формально возрастет, хотя цены на сами объекты могут вообще не меняться. Это приводит к выводу о возможности разделения всех причин, влияющих на цены, на две основные группы. Первая группа – локальные причины. Они приводят к тому, что один более удачно расположен, другой имеет более удобную планировку, в третьем сделан хороший ремонт. Эти причины создают всю гамму цен на объекты в данный момент времени и, вообще говоря, слабо зависят от времени. Вторая группа причин, влияющих на ценообразование – это глобальные причины. Они связаны с макроэкономическими параметрами, такими как уровень развития экономики и бизнеса в городе, уровень доходов населения и, вообще, уровень жизни в данном городе. А также его статус и престиж. Именно эти причины характеризуют изменения индекса. Предлагается предусмотреть формулу расчета индекса рынка недвижимости согласно указанных влияющих факторов. |
| В части 6 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта не учитывается, что цены возмездных сделок требуют возможной корректировки на условия финансирования, на наличие движимого имущества и нематериальных активов в составе сделки и т.п. Кроме того, не установлена ответственность органа регистрации прав за качество исходных данных, в том числе в виде цен возмездных сделок.Предлагается дополнить статью 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта частью 36 об административной ответственности Федеральных органов исполнительной власти и подведомственных им организаций, в частности, организаций, подведомственные федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ценообразования и сметного нормирования в сфере градостроительной деятельности, в сфере земельных отношений, государственного мониторинга земель, изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления, а также подведомственных им организаций за нарушение сроков предоставления информации по запросу бюджетного учреждения, установленных частью 10 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта. |
| Часть 25 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта не регламентирует определение «соседним, смежным, однотипным» объектам, в связи с чем, целях недопущения произвольного толкования данного понятия, необходимо их закрепление. | **Не учтено.**Из положений Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта следует, что к таким объектам относятся те, в отношении которых могла быть допущена та же ошибка, которая согласно статье 21 определяется как массовая. |
| Конкретизировать порядок передачи сведений в орган регистрации прав в пункте 28 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта. | **Не учтено.**Формат обмена сведениями в рамках 14 статьи Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта не устанавливается. В то же время устанавливаются предельные сроки, в течение которых соответствующие сведения и материалы должны быть переданы. |
| Часть 30 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта содержит норму о прекращении приема замечаний к предыдущим версиям проектов отчета, после размещения обновленных версий проектов отчета.В целях предупреждения возможных разночтений необходимо уточнить формулировку, дополнив часть 30 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта после слов «прием замечаний к» словом «предыдущим версиям». | **Не учтено.**Соответствующие положения содержатся в проекте акта. |
| Частью 22 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предусмотрено, что правообладатель может предоставить наряду с декларацией о характеристиках соответствующих объектов недвижимости иные документы, содержащие сведения о характеристиках объектов недвижимости.При этом Закон № 237-ФЗ в действующей редакции и в редакции проекта акта не содержат положений, регулирующих порядок информирования правообладателей об отсутствии сведений в ЕГРН, необходимых для определения кадастровой стоимости, что, в свою очередь, сокращает вероятность использования правообладателями своего права по представлению в бюджетное учреждение деклараций и (или) иных документов, содержащих сведения о характеристиках объектов недвижимости, наличие которых может отразиться на достоверности кадастровой стоимости.К тому же действующим порядком, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 27 декабря 2016 г. № 846 «Об утверждении Порядка рассмотрения деклараций о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы», не предусмотрена подготовка декларации о характеристиках объекта недвижимости на несколько объектов недвижимости, что в случае большого их количества значительно усложняет подготовку таких деклараций. | **Не учтено.**Не относится к предмету регулирования Закона № 237-ФЗ. |
| В государственных бюджетных учреждениях введена пятидневная рабочая неделя. Выходные и нерабочие праздничные дни устанавливаются в соответствии с Трудовым кодексом Российской Федерации.Учитывая изложенное выше, положения части 28 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта и частей 16, 18 статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта приводят к невозможности соблюдения предусмотренных проектом сроков исполнения бюджетным учреждением полномочий, в случае если их исполнение приходится на нерабочие праздничные дни. | **Не учтено.**В указанных случаях соответствующие сведения и материалы могут быть направлены (переданы) в тот же день, когда соответствующие обязательства, предусматривающие направление уведомления, исполнены. |
| Изменение порядка оспаривания кадастровой стоимости приведет к следующим последствиям:- необходимость увеличения штата бюджетного учреждения, увеличение бюджета на содержание бюджетного учреждения;- у бюджетного учреждения отсутствует мотивация для повышения качества кадастровой оценки; - оспаривание более 20% решений бюджетного учреждения повлечет увольнение руководителя бюджетного учреждения; - бюджетное учреждение – единственный ответчик в суде; - в случае принятия судебного решения в пользу правообладателя все судебные расходы будут возложены исключительно на бюджетные учреждения. | **Не учтено.**Относится к статье 22.1 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта. |
| Частью 16 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предусматривается трудновыполнимое в правоприменительной практике положение, способствующее ущемлению прав заинтересованных лиц по представлению замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости в устанавливаемый срок.Так, частью 16 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта срок для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости, информация о которых содержится в проектах отчетов, размещенных в фонде данных государственной кадастровой оценки, сокращается в 2 раза и составляет 30 календарных дней.В соответствии с частью 18 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение 10 рабочих дней со дня получения уведомления о соответствии проектов отчетов промежуточных отчетных документов требованиям к отчету обеспечивает информирование о размещении проектов отчетов, месте их размещения, а также о порядке и сроках представления замечаний к проекту отчета, а также об объектах недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка.В соответствии с частью 18 статьи 14 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта органы местного самоуправления поселений, городских округов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в течение 10 рабочих дней со дня поступления уведомления о соответствии проектов отчетов требованиям к отчету обеспечивают информирование об их размещении, месте их размещения, о порядке и сроках представления замечаний к ним, а также об объектах недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка, путем размещения извещения на своих информационных щитах.Таким образом, возникает риск, что уполномоченный орган субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления поселений, городских округов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации будут обеспечивать информирование о размещении проектов отчетов, месте их размещения, а также о порядке и сроках представления замечаний к проекту отчета, а также об объектах недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка, только к концу срока нахождения проекта отчета в фонде данных государственной кадастровой оценки.Таким образом, полагаем целесообразным сократить срок такого информирования до 3 рабочих дней.Кроме того, как следует из положений частей 26-30 указанной статьи, указанный срок может быть еще меньше, так как в течение 30 дней бюджетное учреждение может разместить обновленные проекты отчетов, при этом прием замечаний к предыдущим проектам прекращается.Считаем предлагаемой проектом акта срок недостаточным, поскольку проекты отчетов содержат большой объем информации, которую необходимо скачать с соответствующего сайта, упорядочить, проанализировать, а в случае выявления ошибок и неточностей подготовить обоснованные замечания.Таким образом, полагаем целесообразным сохранить срок представления замечаний по проекту отчета в действующей редакции, а также рассмотреть возможность составления обновленной версии проекта отчета по окончании срока размещения текущей версии. | **Учтено в редакции проекта акта.** |
| Статья 15 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | В части5 статьи15 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта требуется уточнить механизм передачи уполномоченным органом результатов государственной кадастровой оценки в орган регистрации прав для внесения сведений в ЕГРН. | **Не учтено.**Соответствующие механизмы определены порядком межведомственного информационного взаимодействия при ведении ЕГРН. |
| Предлагается в часть 4 статьи 15 Закона № 237-ФЗ не вносить изменения. | **Не учтено.** |
| В части 7 статьи15 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта удалить слова «(для земельных участков – категорий земель)». | **Не учтено.**Согласно проекту акта до 2022 года государственная кадастровая оценка может проводиться отдельно для земельных участков различных категорий. |
| Часть 4 статьи 15 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта вступает в противоречие с Налоговым кодексом Российской Федерации (далее – НК РФ) в части срока вступления в силу кадастровой стоимости.Так, в соответствии с частью 4 статьи 15 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу по истечении одного месяца после дня его обнародования (официального опубликования).Согласно статье 403 НК РФ налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, указанная в ЕГРН по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (календарный год).Таким образом, предлагается сохранить действующую формулировку части 4 статьи 15 Закона № 237-ФЗ, а именно, «акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его обнародования (официального опубликования). | **Не учтено.**Согласно пункту 1 статьи 5 Налогового кодекса Российской Федерации акты законодательства о налогах вступают в силу не ранее чем по истечении одного месяца со дня их официального опубликования и не ранее 1-го числа очередного налогового периода по соответствующему налогу.Согласно позиции Конституционного суда Российской Федерации, изложенной в определении от 03.02.2010 № 165-О-О, постановлении от 02.07.2013 № 17-П, нормативные правовые акты органов исполнительной власти в той части, в какой они порождают правовые последствия для граждан и их объединений как налогоплательщиков, действуют во времени в том порядке, какой определен федеральным законодателем для вступления в силу актов законодательства о налогах и сборах в Налоговом кодексе Российской Федерации.При этом действующее законодательство предусматривает различные сферы применения кадастровой стоимости, кроме налогообложения (например, выкуп, аренда, штрафы).Статьей 15 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта по аналогии с Налоговым кодексом Российской Федерации предусмотрено, что акт об утверждении результатов государственной кадастровой оценки вступает в силу через месяц после его официального опубликования.В то же время в силу отсутствие положений о вступлении в силу такого акта не ранее 1 января года, следующего за опубликованием такого акта позволяет вносить такую кадастровую стоимость в Единый государственный реестр недвижимости до указанной даты, что не порождает правовые последствия для граждан и их объединений как налогоплательщиков, но позволяет применять соответствующую кадастровую стоимость для целей, не связанных с налогообложением. |
| Статья 16 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Проектом акта предусмотрен срок предоставления перечня объектов недвижимости – 20 рабочих дней. При этом ответственный орган извещается о проведении кадастровой оценки на конкретную дату минимум за 5 месяцев. В связи с этим, а также в целях увеличения периода для подготовки проекта отчета, считаем целесообразным сократить срок предоставления перечня до 10 рабочих дней. | **Не учтено.**В статье 16 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта речь идет не о перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, а о перечне объектов недвижимости, в отношении которых в период проведения государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет. |
| Часть 5 статьи 16 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта содержит обязанность учреждения в течение 20 рабочих дней со дня получения перечня объектов недвижимости, предусмотренного частью 7 статьи 15 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта, осуществить кадастровую оценку в соответствии с методическими указаниями в отношении объектов, включенных в такой перечень. Согласно принятым методическим указаниям необходимо установление фактического использования объектов недвижимости (в том числе земельных участков). Проведение кадастровой оценки в срок 20 рабочих дней с соблюдением требований методических указаний не представляется возможным. | **Не учтено.**Статьей 16 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта не предусматривается проведение отдельной государственной кадастровой оценки.Для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет, применяются результаты последней государственной кадастровой оценки (в том числе принципы группирования, математические модели, ценообразующие факторы и т.д.).Таким образом, фактически срок, предусмотренный для выполнения соответствующих обязательств, предусматривает в большей степени определение использования объектов недвижимости.По сравнению с количеством объектов, в отношении которых такая задача выполняется при проведении государственной кадастровой оценки, соответствующие сбор и обработка являются незначительными. |
| Статья 18 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Пункт 2 части 2 статьи 18 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта меняет действующий порядок изменения кадастровой стоимости в случае исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в части установления возможности изменения кадастровой стоимости объекта недвижимости в сторону увеличения, что может привести к убыткам (упущенной выгоде) собственника такого объекта несправедливо.Так, собственником объекта недвижимости уже могут быть приняты решения, основанные на информации о кадастровой стоимости этого объекта (например, заключены договоры аренды), внезапное увеличение кадастровой стоимости и, как следствие, увеличение налоговых платежей, может привести к убыткам (упущенной выгоде) данного собственника, на которые не предусмотрена компенсация, в то время как виновником изменения кадастровой стоимости объекта недвижимости в сторону увеличения будет являться бюджетной учреждение, проводившее государственную кадастровую оценку.Учитывая изложенное, полагаем целесообразным сохранить существующий порядок, при котором в случае исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, изменение кадастровой стоимости допускается только в сторону ее понижения либо предусмотреть порядок компенсации убытков (упущенной выгоды) из бюджета соответствующего субъекта Российской Федерации. | **Не учтено.**Ошибки, допущенные при проведении государственной кадастровой оценки, могут повлиять на кадастровую стоимость как в сторону повышения, так и в сторону понижения.Так, завышенная кадастровая стоимость является источником неравных условий пользования объектами недвижимости, то нарушает права пользователей таких объектов недвижимости, формирует необоснованные конкурентные преимущества пользователей объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена корректно.В другой стороны, заниженная кадастровая стоимость также нарушает права пользователей таких объектов недвижимости, но формирует необоснованные конкурентные преимущества пользователей объектов недвижимости с заниженной кадастровой стоимостью.В этой связи исправление ошибок должно быть обеспечено вне зависимости от того, каким образом изменится кадастровая стоимость.В то же время, принимая внимание, что негативные последствия, которые повлекла допущенная Бюджетным учреждением ошибку не справедливо относить к правообладателю объекта недвижимости, статьей 18 Закона № 237-ФЗ устанавливаются различные условия применения исправленной кадастровой стоимости:ретроспективно (взамен исправленной кадастровой стоимости) – при исправлении кадастровой стоимости в сторону понижения;с очередного календарного года без ретроспективного применения – при исправлении кадастровой стоимости в сторону повышения. |
| Статья 191 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Индекс рынка недвижимости определяется исходя из цен зарегистрированных в ЕГРН возмездных сделок. Вместе с тем, зарегистрированные сделки не всегда свидетельствуют о действительной стоимости совершенной сделки, на рынке имеет место занижение указываемой в договоре цены в обход налогового законодательства и т.д. Вместе с тем, при оценке кадастровой стоимости анализируются в том числе стоимости предложений сделки, что в совокупности представляется наиболее объективным подходом. Таким образом, установление прямой зависимости кадастровой стоимости от индекса рынка недвижимости и обязательное снижение кадастровой стоимости при снижении индекса на 30% влечет возможность наступления негативного последствия в виде необоснованного снижения кадастровой стоимости, и как следствия налогооблагаемой базы. | **Не учтено.**Проект акта не изменяет подход к расчету индекса рынка недвижимости, а лишь изменяет субъект его расчета.Не изменяются последствия существенного изменения индекса рынка недвижимости в сторону понижения, но корректируется порядок его применения. |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками его использования и для ее определения осуществляется сбор и анализ информации о макроэкономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки. Применение индекса рынка недвижимости ставит под сомнение единство методологии определения кадастровой стоимости, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости, приведет к экономической нестабильности и нарушению основных принципов налогового законодательства, определенных статьей 3 НК РФ. |
| Часть 2 статьи 191 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта дополнить словами «а также цен предложений, представленных бюджетным учреждением». |
| Статьей 191 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предусмотрено применение индекса рынка недвижимости при определении кадастровой стоимости. При этом проект акта не содержит самого определения понятия «индекс рынка недвижимости».Статьей 191 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предусмотрено изменение кадастровой стоимости в ЕГРН на основе индекса рынка недвижимости, что никак не связано с внесением изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, принимаемый по результатам государственной кадастровой оценки. Расхождение сведений в официальном документе со сведениями, содержащимися в ЕГРН, создаст ситуацию, при которой заинтересованные лица могут быть введены в заблуждение. Кроме того, проект акта не предусматривает возможности и процедуры оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости, определенной подведомственным органу регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением в порядке, предусмотренном статьей 191 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта, либо исправления ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости. |
| В соответствии с пунктом 5 статьи 191 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта в случае изменения величины индекса рынка недвижимости в сторону уменьшения более чем на тридцать процентов по сравнению с величиной индекса рынка недвижимости года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующего вида объектов недвижимости, категории земель подведомственным органу регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением изменяется актуальная кадастровая стоимость объектов недвижимости путем ее уменьшения в сведениях Единого государственного реестра недвижимости на долю изменения величины индекса рынка недвижимости.Предлагаем конкретизировать указанные положения, установив обязанность органа регистрации прав по принятию соответствующего акта об уменьшении кадастровой стоимости объектов недвижимости на долю изменения величину индекса рынка недвижимости. |
| В части 8 статьи 191 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта не раскрывается порядок, сроки и возмездность передачи указанных сведений в бюджетное учреждение. | **Не учтено.**Не является предметом регулирования Закона № 237-ФЗ. |
| Статья 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Дополнить часть 13 статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта:- не является ошибкой определение кадастровой стоимости на основании дополнительной информации, полученной из официальных источников.Поскольку такие характеристики объектов как местоположение объекта оценки, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, аварийное или ветхое состояние объекта, степень его износа, нахождение объекта в границах зон с особыми условиями использования территории для целей оценки применяются на основании информации, предоставленной различными организациями.Вид разрешенного использования объекта не определяется бюджетным учреждением. Согласно Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, определяется вид использования объекта недвижимости по согласованию с полномочным органом и органами местного самоуправления, на территории которых расположены объекты недвижимости.Сведения о характеристиках объекта недвижимости по мнению заявителя могут не совпадать с информацией, содержащейся в ЕГРН, либо информацией, уточненной на основании данных муниципальных образований.Например:Вид разрешенного использования земельного участка в ЕГРН - «под здание», для правильного определения кадастровой стоимости вид использования земельного участка уточнялся и по информации, предоставленной органом местного самоуправления, определен как «здание под магазин». В соответствии с пунктом 11 статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта заявитель представляет декларацию, либо заявление, где указывает, что у него не магазин, а склад, либо здание вообще не используется. Документы, подтверждающие наличие ошибки, заявитель может приложить, а может и не прикладывать. Истребовать дополнительные документы у заявителя проектом ФЗ не предусмотрено. По смыслу вносимых изменений, бюджетное учреждение должно пересчитать кадастровую стоимость основываясь на данных заявителя и признать информацию, полученную в соответствии с требованиями Методических указаний недостоверной, а расчет кадастровой стоимости ошибочным.Если в ЕГРН содержится недостоверная или неполная информация об объекте недвижимости и собственник не предпринял мер для ее уточнения или исправления, то руководитель бюджетного учреждения не должен отвечать за неверный расчет кадастровой стоимости. | **Не учтено.**Признание отдельных результатов определения кадастровой стоимости ошибочными само по себе не приводит к негативным последствиям для бюджетного учреждения, обязывая его лишь использовать вновь выявленные достоверные сведения.Отказ же бюджетного учреждения в корректировке кадастровой стоимости в связи с использованием неточных сведений несет риски судебного обжалования действий или бездействия бюджетного учреждения, что представляется справедливым. |
| При рассмотрении государственным бюджетным учреждением заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, предусмотренного статьей 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта, проектом акта не предусмотрена возможность направления таким учреждением запросов в соответствующие государственные органы и органы местного самоуправления в случае, если при рассмотрении заявления требуется подтверждение или уточнение информации указанной заявителем. Отсутствие возможности направления таких запросов приведет к невозможности принятия объективного решения по результатам рассмотрения заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимостиВ этой связи предлагаем предусмотреть возможность направления бюджетным учреждением запросов по аналогии с частью 21 статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта. | **Не учтено.**Бюджетному учреждению не вменяется в обязанность направлять соответствующий запрос, но это не предполагает лишения его права всесторонне исследовать соответствующую информацию н предмет ее достоверности. |
| В части 5 статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта после слов «физические лица,» дополнить словами «если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц,».В части 12 статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта не вносить изменение.В части 15 статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта заменить слова «уполномоченный орган» на «бюджетное учреждение».В частях 16, 18 статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта заменить слово «календарных» на слово «рабочих».В части 19 статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта удалить слова «, заверяемый также уполномоченным лицом уполномоченного органа субъекта Российской Федерации».Часть 23 статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта исключить. | **Не учтено.**Проектом акта предполагается, что исправлении ошибок может быть инициировано любым лицом вне зависимости от его правового статуса в отношении конкретного объект недвижимости. |
| Пункт 6 статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта противоречит статье 196 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающего общий срок исковой давности – три года. | **Не учтено.**В рассматриваемом случае речь идет об обязательствах правообладателя объекта недвижимости, на которые может влиять ошибка, допущенная при определении кадастровой стоимости.Положения действующего законодательства, касающиеся рассматриваемого ограничения по сроку исковой давности, не категоричны и предполагают восстановление права заинтересованного лица на исправление ошибки, если ее исправление может повлечь корректировку обязательств такого лица в его пользу. |
| Положение части 6 статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта не коррелируется с положением части 4 статьи 11 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта.Так, в соответствии с частью 6 статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, могут быть поданы в течение 5 лет со дня внесения в ЕГРН соответствующей кадастровой стоимости.Вместе с тем в соответствии с частью 4 статьи 11 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта очередная государственная кадастровая оценка проводится через 4 года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости.Таким образом, остается неясным, зачем устанавливать срок в 5 лет в первом описанном случае, если на 5-й год будет проведена новая кадастровая оценка.Учитывая изложенное, полагаем целесообразным привести в соответствие друг с другом указанные положения. |
| Части 16, 17, 18, 20, 21 стати 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта содержат различный порядок исчисления сроков. К примеру:«16. Бюджетное учреждение рассматривает заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в течение десяти календарных дней со дня его поступления.17. Бюджетное учреждение информирует лицо, подавшее заявление, о принятом решении в течение трех рабочих дней со дня принятия такого решения». | **Не учено.**Положения в указанной части предполагают сокращение общего срока исправления ошибок с более чем 90 дней до 30 дней со дня поступления соответствующего заявления. |
| Обращаем внимание на следующие вопросы, возникающие в отношении статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта, регламентирующей порядок рассмотрения ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости:1) возможность подачи заявления об исправлении ошибки любым юридическим или физическим лицом без учета заинтересованности такого лица;2) отсутствие порядка рассмотрения бюджетным учреждением обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;3) необоснованное сокращение сроков рассмотрения заявлений об исправлении ошибок до 10 календарных дней, что повлечет невозможность запроса необходимых сведений в органах государственной власти, организациях;4) нецелесообразность утверждения уполномоченным лицом уполномоченного органа субъекта Российской Федерации актов об определении кадастровой стоимости при отсутствии у такого лица соответствующего образования, опыта, квалификации;5) отсутствие публичности рассматриваемой процедуры;6) отсутствие федерального государственного надзора па этапе исправления ошибок в связи с исключением необходимости представления сведений о деятельности бюджетного учреждения в орган регистрации прав и размещения информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и, как следствие, отсутствием предмета анализа при осуществлении органом регистрации прав наблюдения в соответствии с частью 3 статьи 9 Закона в предлагаемой проектом акта редакции. | **Не учтено.**Исправление ошибок предполагает ответственное отношение бюджетного учреждения к выполнению соответствующих обязательств.В случае неквалифицированного или недобросовестного их исполнения соответствующее поведение будет скорректировано судом с возложением соответствующих судебных расходов. |
| Предлагается исключить положение о заверении уполномоченным лицом уполномоченного органа субъекта Российской Федерации акта об определении кадастровой стоимости, поскольку статьей 16 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта необходимость заверения исходного акта об определении кадастровой стоимости, в которую вносятся изменения, уполномоченным лицом уполномоченного органа субъекта Российской Федерации не предусмотрена. | **Не учтено.**Рассматриваемые положения вводятся в целях обеспечения полного контроля со стороны уполномоченного органа в отношении всех корректировок кадастровой стоимости, которые производятся бюджетными учреждениями. |
| Необходимо дополнить статью 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта в части закрепления за ГБУ обязанности предоставлять в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации сведения об основаниях внесения изменений в отношении каждого объекта недвижимости для последующей передачи этой информации в орган регистрации прав | **Не учтено.**Соответствующие обязательства могут быть установлены уполномоченным органом самостоятельно. |
| Статья 22Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Проектом акта предлагается признать утратившей силу статью 22 Закона № 237-ФЗ, устанавливающую порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в комиссии, создаваемой уполномоченным органом субъекта Российской Федерации по заявлениям заинтересованных лиц, что может способствовать усложнению процесса учета замечаний заинтересованных лиц при определении кадастровой стоимости.Исключение рассмотрения споров на заседаниях соответствующих комиссий, способствует увеличению вероятности участия представителей бюджетных учреждений в судебных процессах, в том числе обжалования ими судебных решений, что, соответственно, приведет к увеличению трудовых и финансовых затрат.Учитывая изложенное, полагаем целесообразным сохранить статьи 22 Закона № 237-ФЗ в действующей редакции. | **Не учтено.**Согласно действующей редакции статьи 22 Закона № 237-ФЗ функционал досудебного рассмотрения заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости возложен на специальные комиссии, которые создаются и деятельность которых обеспечивается уполномоченным органом субъекта Российской Федерации.Статьей 22.1 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации.Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона № 237-ФЗ изменяется субъектная подведомственность рассмотрения заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.В этой связи, как и в отношении отсутствующих у комиссий полномочий по экспертизе отчетов об оценке рыночной стоимости, такие полномочия для бюджетного учреждения в связи с рассматриваемыми изменениями также не требуются.Целями изменения рассматриваемой субъектной подведомственности являются:наделение рассматриваемыми полномочиями лица, в отличие от комиссий являющегося компетентным, разбирающимся в вопросах рыночного ценообразования, проведения оценки рыночной стоимости;формирование системы, обеспечивающей безусловный баланс интересов субъекта Российской Федерации и правообладателей объектов недвижимости;в отличие от комиссий, ответственность за принимаемые решения у которых фактически отсутствует, определение такой ответственности у лица, наделяемого соответствующими полномочиями.Предлагаемая проектом акта конструкция направлена на достижение всех обозначенных целей.С одной стороны, бюджетное учреждение, являющегося элементом системы органов региональной власти, заинтересовано в рассмотрении соответствующих заявлений в пользу интересов региональной власти. С другой стороны, право оспорить решение бюджетного учреждения в суде уравновешивает систему установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, в том числе по причине отнесения на бюджетное учреждение судебных расходов в случае подтверждения судом необоснованности принятого бюджетным учреждением решения.При этом проектом акта не предусматривается наделение бюджетного учреждения полномочиями по оценке рыночной стоимости.Важной особенностью является отсутствие конкретных критериев проверки бюджетным учреждением отчета об оценке рыночной стоимости.Степень детализации проверки отчета о рыночной оценке объекта недвижимости проектом акта ставится в прямую зависимость от квалификации работников бюджетного учреждения. При необеспечении качественного подхода при принятии бюджетным учреждением решений возможны последствия, связанные с успешным оспариванием такого решения в судебном порядке. В этой связи единственным критерием, по которому проводится проверка отчета об оценке объекта недвижимости, может являться вывод о том, возможно ли считать соответствующий отчет об оценке объекта недвижимости, включая установленную в нем стоимость, надлежащим доказательством по заявлению об установлении рыночной стоимости.В соответствии постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 5 июля 2016 г. № 15-П в статью 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» внесены изменения, предусматривающие предоставление права органам местного самоуправления, органам государственной власти города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя оспорить решение об установлении рыночной стоимости в суде в отношении земельного участка, не находящегося в собственности муниципального образования или города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, но расположенного на соответствующей территории в случае, если по заявлению собственника этого земельного участка его кадастровая стоимость была существенно снижена на основании установления рыночной стоимости, чем могут быть затронуты права и законные интересы данного муниципального образования или города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, в том числе связанные с поступлениями налоговых доходов в местный бюджет либо бюджет города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя.В этой связи соответствующие положения вносятся проектом акта в Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». |
| Статья 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Термин «Заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости» не отражает суть процесса, а именно - оспаривание действий бюджетного учреждения. Предлагается использовать термин «Заявление об оспаривании кадастровой стоимости». |
| Проект акта не содержит порядка рассмотрения бюджетным учреждением заявления лица об установлении рыночной стоимости (действующее законодательство предусматривает порядок рассмотрения заявления комиссией – приказ Минэкономразвития России от 17 ноября 2017 г. № 620 «Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», которым в частности установлены конкретные основания для принятия решения об отклонении заявления об оспаривании кадастровой стоимости, а не предлагается отклонять заявление при выявлении какой-либо ошибки в отчете). Это указывает на наличие в проекте акта коррупциогенных факторов, устанавливающих для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил (Методика проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 г. № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»).Таким образом, предлагаемый порядок оспаривания кадастровой оценки практически делает невозможным установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, что существенным образом нарушает конституционные права юридических и физических лиц на судебную защиту своих прав (часть 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации). |
| Сохранение нормы установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц приведет к массовому оспариванию кадастровой стоимости, поскольку в рамках методологии массовой кадастровой оценки учитывается меньшее количество ценообразующих факторов и характеристик объекта недвижимости по сравнению с индивидуальной рыночной оценкой.Таким образом, результаты кадастровой и рыночной оценки будут отличаться. Так как кадастровая оценка проводится с учетом рыночных данных, достаточным инструментом для установления объективной величины кадастровой стоимости являются положения статьи 21 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта. |
| Наделение бюджетного учреждения дополнительными полномочиями по рассмотрению заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта, принимая во внимание статистику Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре за 2017 года, потребует увеличение штатной численности работников учреждения и дополнительных расходов средств бюджета автономного округа в размере более 5 млн. рублей ежегодно. Кроме того, дополнительных финансовых расходов также потребует реализация полномочия по приему и рассмотрению заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. Учитывая отсутствие статистики, оценить объем предполагаемых расходов бюджета в последнем случае не представляется возможным. |
| В статье 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта не предусмотрена дата, по состоянию на которую подготавливается отчет об оценке рыночной стоимости.В части 6 статьи 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предусмотрено включение в отчет об оценке рыночной стоимости выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в отчете, при этом заявителю дается 6 месяцев на подачу соответствующего заявления в бюджетное учреждение с момента подготовки отчета.Предполагаем, что за 6 месяцев могут измениться характеристики объекта недвижимости, в связи с чем, предлагаем дополнить данную часть предоставлением к отчету актуальной выписки из ЕГРН на момент подачи заявления в бюджетное учреждение.В части 12 статьи 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта требуется уточнение формулировки «исчерпывающие обоснования принятия такого решения».Кроме того, внесение дополнительной статьи 221 приведет к увеличению расходов бюджетных средств за счет увеличения штатной численности бюджетного учреждения. |
| Пунктом 12 статьи 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта установлено, что в случае принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости, в данном решении должны быть приведены исчерпывающие обоснования принятия такого решения.В целях обеспечения единообразия правоприменения (в случае принятия проекта акта) и исключения неоднозначного толкования указанного пункта необходимо предусмотреть в проекте акта основания для принятия решений об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости. |
| Пункт 6 статьи 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта установлено, что отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, должен содержать выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в отчете. Полагаем, что обязанность по включению в отчет выписки из ЕГРН, не основана на нормах действующего законодательства. Предлагается пункт 6 статьи 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта изложить в следующей редакции «Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, должен содержать сведения об основных характеристиках объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в отчете». Дополнить проект акта обязанностью органа, осуществляющего кадастровую оценку объектов недвижимости, в случае изменения характеристик объектов недвижимости, по инициативе должностных лиц Росреестра, направлять в адрес правообладателей уведомления о изменениях кадастровой стоимости, с указанием оснований, послуживших внесению изменений в ЕГРН. |
| Положения части 2 статьи 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта не позволяет однозначно определить сколько раз может быть подано заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной (в текущей редакции можно истолковать, что однократно с момента постановки на кадастровый учет и до его снятия с учета).В части 7 статьи 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта неясен установленный срок, рекомендуется уточнить отсутствие привязки к дате определения кадастровой стоимости, исключительно к дате определения рыночной стоимости. |
| Положения статьи 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта противоречат части 2 статьи 8 Конституции Российской Федерации, согласно которой в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности.В частности, часть 17 статьи 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предусматривает, что решение об установлении рыночной стоимости в отношении земельного участка может быть оспорено в суде органом местного самоуправления либо органом государственной власти города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя. При этом проект акта не устанавливает каких-либо дополнительных требований при обращении указанных органов в суд, например, представление отчета об оценке рыночной стоимости оспариваемого земельного участка. Кроме того, указанные органы имеют возможность оспорить установление рыночной стоимости, рассмотреть в суде обстоятельства по существу, а не формальное содержание отчета на предмет наличия или отсутствия в нем ошибок. |
| В части 12 статьи 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта требуется разъяснение, что понимается под исчерпывающими обоснованиями. |
| Часть 17 статьи 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предоставляет право органам местного самоуправления оспаривать в суде решения об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости в случае, если в результате такого решения кадастровая стоимость была существенно снижена.При этом проект акта не содержит критериев существенности. В результате любое решение о снижении стоимости земельного участка может быть оспорено в суде, в связи с чем возникают риски отмены любого решения об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости (собственник земельного участка в этом случае понесет дополнительные бессмысленные расходы на проведение оценки стоимости земельного участка независимым оценщиком и прохождение процедуры установления рыночной стоимости).В этой связи и в целях устранения правовой неопределенности предлагаем дополнить часть 17 статьи 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта критериями существенности. |
| Исключение судебного порядка установления кадастровой стоимости объектов в размере рыночной и установление предлагаемого порядка (только посредством обжалования соответствующих отказов бюджетного учреждения) может повлечь возложение на учреждение дополнительных расходов в виде судебных расходов на оплату представителей заявителей и экспертов, а также необходимость увеличения штатной численности в целях участия в судебных заседаниях и наем специалистов – экспертов, поскольку в настоящее время в штате бюджетного учреждения – только оценщики. |
| Статьей 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта исключается возможность установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости на дату определения кадастровой стоимости, а также применения ее для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты начала применения кадастровой стоимости, установленной в размере рыночной стоимости (статья 18 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта). Тем самым налогоплательщики лишаются права на перерасчет сумм ранее исчисленного налога за объект недвижимости за три налоговых периода. |
| Пунктом 2 части 11 статьи 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта устанавливается избыточное ограничение для заявителей об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости.В правоприменительной практике указанное положение может трактоваться как наличие любой ошибки в отчете об оценке, не повлекшей изменения оценки рыночной стоимости, может является основанием для отказа в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта.Таким образом, полагаем целесообразным дополнить пункт 2 части 11 статьи 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта словами «, повлекшими изменение оценки рыночной стоимости». |
| Статьей 221 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта устанавливается положение об обжаловании в суде решения бюджетного учреждения об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости без установления возможности обжалования в суде самой кадастровой стоимости в размере рыночной, что способствует ущемлению прав и интересов заявителей.Таким образом, полагаем целесообразным оставить существующее положение, предусматривающее возможность установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости в судебном порядке. |
| Согласно действующему порядку для заинтересованных лиц не предусмотрено предварительное обращение в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. После введения положений проекта акта предусмотрено обязательное предварительное обращение в бюджетное учреждение, в функции которого входит определение кадастровой стоимости. При этом, ни действующий в настоящее время порядок (рассмотрение споров комиссией при Росреестре), ни вводимый (рассмотрение споров о размере кадастровой стоимости соответствующим бюджетным учреждением) не предполагает беспристрастности при рассмотрении данных споров, т.к. представители соответствующих комиссий являются заинтересованными лицами, представляющими государственные интересы.Совокупность норм, действующих в настоящее время, предусматривают предъявление заинтересованным любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Предложенным проектом акта круг возможностей заинтересованных лиц значительно сужается, предполагается исключительно оспаривание решение бюджетного учреждения о рассмотрении соответствующего заявления.Согласно части 7 статьи 78 НК РФ изменение кадастровой стоимости на основании исправления технической ошибки, решения суда или комиссии по рассмотрению споров о размере кадастровой стоимости позволит пересчитать ранее уплаченный налог, но не более чем за 3 предшествующих периода. Учитывая, что проектом акта предполагается приложение отчета об оценке рыночной стоимости, составленного на текущую дату (или не ранее чем на 6 месяцев до предъявления заявления о пересмотре кадастровой стоимости), введенные в НК РФ изменения теряют свой смысл и не могут применяться заинтересованными лицами. Также представляется неясным, возможно ли повторное оспаривание кадастровой стоимости после ее установления в размере рыночной в текущем налоговом периоде при существенном изменении рыночных условий (поскольку изменение размера кадастровой стоимости на индекс рынка в соответствии со статьей 191 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта не относится на участки, стоимость которых уже была оспорена), а также сколько раз может подаваться заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. |
| Статья 24 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта | Частями 8 и 9 статьи 24 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта предусматривается, что в переходный период государственная кадастровая оценка может быть проведена не ранее чем через три года. Данный срок применяется с 1 января года следующего за годом первой государственной кадастровой оценки.Однако проектом не определен ни срок переходного периода, ни определено понятие что понимается под «первой государственной кадастровой оценки», указанный пробел повлечет неоднозначное толкование. | **Не учтено.**Действующей редакцией Закона № 237-ФЗ неоднозначно определены условия периодичности проведения государственной кадастровой оценки в переходный период применения Закона № 237-ФЗ (до 2020 года).В свою очередь, частью 8 статьи 4 Закона № 237-ФЗ такие условия определяются. |
| Статья 4 проекта акта | Часть 4 и 5 статьи 4 проекта акта содержит нормы о проведении кадастровой оценки всех земельных участков в 2022 году и всех объектов капитального строительства в 2023 году.Таким образом, в случае непроведения или неопубликования результатов определения кадастровой стоимости в указанные сроки, кадастровая стоимость объектов недвижимости, содержащаяся в ЕГРН, для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, не применяется. При этом проектом акта не определено, какую стоимость принимать в расчет. Таким образом, для целей, например, налогообложения, кадастровая стоимость предыдущей оценки также не может быть применена.Необходимо конкретизировать какую кадастровую стоимость необходимо применять в таком случае. | **Не учтено.**Данная норма была уточнена по результатам размещения проекта акта на портале regulation.gov.ru.Замечание относится к предыдущей версии проекта акта. |
| Предлагается исключить часть 2 статьи 4 проекта акта, поскольку исправлять ошибки, допущенные другим исполнителем работ в рамках федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и методических указаний по государственной кадастровой оценке, нецелесообразно с точки зрения части 7 статьи 9 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта. Кроме того, бюджетное учреждение осуществляет свою деятельность в соответствии с государственным заданием, содержащим услуги и работы в соответствии с полномочиями, указанными в статье 7 Закона № 237-ФЗ. | **Не учтено.**Положения проекта акта согласуются с поручением Президента Российской Федерации в части создания условий для скорейшего получения справедливой кадастровой стоимости.Учитывая переходный период применения Закона № 237-ФЗ и применения ранее полученных результатов, без установления обязанности субъекта Российской Федерации исправлять ранее накопленные ошибки, допущенные при определении кадастровой стоимости, создание названных условий займет значительное время. |
| Предлагается ввести обязательное проведение кадастровой оценки в указанные сроки только в отношении объектов недвижимого имущества, кадастровая стоимость которых не определялась, либо тех объектов недвижимого имущества, в отношении которых истекает установленный срок периодичности проведения кадастровой оценки. | **Не учтено.**Реализация данного предложения создаст неравные условия для правообладателей схожих объектов недвижимости. |
| Часть 7 статьи 4 проекта акта необходимо исключить, как ухудшающую положение арендаторов объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях определения арендной платы на основании кадастровой стоимости таких объектов недвижимости, по отношению к налогоплательщикам, которым согласно статье 52 НК РФ предоставлено право на перерасчет сумм ранее исчисленного налога за три налоговых периода в случаях изменения кадастровой стоимости, предусмотренных статьями 20, 21, 22 Закона № 237-ФЗ в редакции проекта акта. | **Не учтено.**Собственность и временное пользование объекта недвижимости являются разными формами распоряжения объектом недвижимости. В этой связи предлагаемое в замечании сопоставление не является корректным. |
| Предложение  | Предлагается рассмотреть вопрос о внесении изменений в Закон о ГРН, дополнив часть 1 статьи 63 пунктом 16 следующего содержания: «16) Бюджетного учреждения, уполномоченного на проведение государственной кадастровой оценки».Данная норма позволит государственному бюджетному учреждению получать сведения от органа регистрации прав бесплатно. В настоящее время законом это не предусмотрено, бюджетные учреждения не имеют возможности получать за плату сведения, необходимые для проведения государственной кадастровой оценке, с учетом того, что кадастровая оценка проводится бесплатно для собственников имущества.Стоит также отметить, что в проекте акта отсутствуют нормы о категориях земель, о разрешенном использовании.Вместе с тем статья 7 Земельного кодекса Российской Федерации говорит о семи категориях земель, а также о видах разрешенного использования, которые определяются в соответствии с классификатором. | **Не учтено.**Не относится к предмету регулирования. |
| В целом по проекту акта | Полагаем необходимым:1. Гарантировать физическим и юридическим лицам право на оспаривание кадастровой стоимости объекта недвижимости в судебном порядке без предварительного обращения в бюджетное учреждение;2. Не устанавливать специальных сроков, ограничивающих право оспаривать кадастровую стоимость объектов;3. Установить правило, согласно которому пересмотр кадастровой стоимости можно осуществлять только 1 раз в 5 лет;4. В случае признания кадастровой стоимости недостоверной срок пересмотра (5 лет) начинает исчисляться с момента вынесения решения о приведении кадастровой стоимости в соответствии с рыночной. | **Не учтено.**1. Право заявить об исправлении ошибки и об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной проектом акта сохраняется.2. Ограничения по срокам исправления ошибок и установления кадастровой стоимости в размере рыночной не устанавливаются.3. Устанавливается единая цикличность проведения государственной кадастровой оценки.4. Принятие указанного предложения приведет к неравному положению правообладателей схожих объектов недвижимости. |
| В целом по проекту акта | Предлагаемые проектом акта изменения не решают основной проблемы - установления на всех стадиях (проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, установление кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости при оспаривании) справедливой кадастровой стоимости объектов недвижимости, а их принятие приведет к возрастанию социальной напряженности в стране и негативно отразится на имидже органов исполнительной власти.Основной причиной некачественной кадастровой оценки, признанной, в том числе, и Минэкономразвития России, является недостаточность и неточность данных в ЕГРН, которая возникла в результате множественных миграций баз данных. Проект акта этой проблемы не решает, так как предполагается использовать при кадастровой оценке те же данные ЕГРН без их уточнения, дополнения иной информацией в отношении оцениваемых объектов по результатам их обследования.Еще одной причиной некачественной кадастровой оценки является отсутствие квалифицированных оценщиков. В этой части проект акта не устанавливает специальных требований к квалификации работников государственных бюджетных учреждений, по аналогии с уже применяемыми требованиями к независимым оценщикам, например, наличие квалификационных аттестатов.Представляется, что изменения нанесут урон правопорядку применения кадастровой стоимости для исчисления налогов и арендных платежей, приведут к утрате нормативного свойства уже принятых федеральных законов и подзаконных нормативных актов о государственной кадастровой оценке, исключит возможность их применения в течение длительного времени и формирования устойчивой правоприменительной практики. | **Не учтено.**Не относится к предмету регулирования. |
| В целом по проекту акта | Риски связаны не с самим принятием данного проекта, а с незавершением Росреестром мероприятий по актуализации сведений содержащихся в ЕГРН, в связи с чем, на постоянной основе происходит изменение кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, на основании изменений каких-либо характеристик объектов недвижимого имущества.Полагаем, что вступивший в силу с 1 января 2017 г. Закон о ГРН, предполагает завершение процесса верификации и гармонизации данных содержащихся в ЕГРН.Таким образом, в проекте акта необходимо предусмотреть обязанность органа, осуществляющего кадастровую оценку объектов недвижимости, в случае изменения характеристик объектов, по инициативе должностных лиц Росреестра, как следствие изменение кадастровой стоимости объектов, направлять в адрес правообладателей уведомления о изменениях кадастровой стоимости, с указанием оснований, послуживших внесению изменений в ЕГРН, так как от этого зависти налогооблагаемая база хозяйствующего субъекта. | **Не учтено.**Не относится к предмету регулирования. |