**СВОДКА**

**предложений по итогам размещения** **текста проекта о подготовке нормативного правового акта**

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

ID проекта: **02/04/07-18/00081912**

Ссылка на проект: [**https://regulation.gov.ru/p/81912**](https://regulation.gov.ru/p/81912)

Дата проведения публичного обсуждения: **02.10.2018 – 29.10.2018**

Количество экспертов, участвовавших в обсуждении: **41**

Отчет сгенерирован: **19.11.2018 в 10:28**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Участник обсуждения** | **Позиция участника обсуждения** | **Комментарии разработчика** |
| 1 | Меженцева Алина Валерьевна (AVMezhentseva@rosatom.ru) | 1. В редакции законопроекта Комиссия по оспариванию больше не участвует в рассмотрении заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Данное заявление от физических и юридических лиц с приложенным к нему отчетом независимого оценщика представляется в уполномоченный на проведение государственной кадастровой оценки орган (ГБУ) и, в соответствии с представленным проектом, именно ГБУ рассматривает отчет и принимает необходимое решение. Такой подход вызывает сомнения с точки зрения независимости осуществления процедуры оценки (отчёт независимого оценщика рассматривает сам автор отчета о кадастровой оценке), таким образом, возникает возможность злоупотребления полномочиями ГБУ без каких-либо ограничений или ответственности за неправомерные действия. В действующей редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон № 237-ФЗ) у заявителя имеется выбор, обратиться с заявлением в Комиссию по оспариванию (если она создана решением субъекта), или непосредственно в суд. Целесообразно в законопроекте предусмотреть возможность выбора процедуры оспаривания. 2. Предлагается пункт 20 статьи 3 законопроекта исключить и оставить действующую редакцию статьи 22 Федерального закона № 237-ФЗ, предусматривающую право заявителя на обращение в суд, не только с жалобой на решение Комиссии по оспариванию, но и с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости и установлении ее в размере рыночной. 3. Законопроектом устанавливается, что заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена оценка. При этом, оценка проводится по состоянию на 01 января года, предшествующего году применения новой кадастровой стоимости. В связи с чем, предлагается установить срок для подачи заявления об установлении рыночной стоимости, в течение шести месяцев с даты подготовки отчета об оценке. 4. Законопроектом, срок рассмотрения проекта отчета ГБУ для формирования замечаний к нему уменьшен с 50 дней до 30 дней, с одновременным обязательством размещать очередную редакцию проекта отчета после внесения в нее изменений не менее чем на 15 дней. Замечания к предыдущей версии проекта отчета при этом прекращают приниматься. Предложенное законопроектом сокращение сроков усложняет проведение анализа проекта отчета и подготовку замечаний. Предлагается срок рассмотрения проекта отчета оставить прежним. 5. Предлагается дополнить законопроект положениями, устанавливающими ограничения для оспаривания кадастровой стоимости неограниченное количество раз различными заинтересованными лицами. | О рассмотрении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (статья 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно действующей редакции статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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 о ГКО в редакции Законопроекта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации. Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона о ГКО 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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. Законопроектом не предусматривается упразднение института досудебного установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Законопроектом предусмотрено, что рассмотрение соответствующих заявлений будет осуществляться не комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а непосредственно бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости, что позволит обеспечить режим прямого урегулирования соответствующих обращений. При этом Законопроект предусматривает возможность судебного оспаривания такого решения бюджетного решения. Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению. Законопроектом не предусматривается привязка рыночной оценки объекта недвижимости к дате определения его кадастровой стоимости. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости проводится на любую дату. Вместе с тем к заявлению об установлении рыночной стоимости прикладывается отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, у которого дата, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, отличается от даты подачи заявления не более чем на шесть месяцев. |
| 2 | Российский союз промышленников (MorkovinaEA@rspp.ru) | В Российском союзе промышленников и предпринимателей рассмотрен проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки» (далее – Законопроект), разработанный Минэкономразвития России. Законопроект содержит ряд позитивных изменений, например, предоставление государственным бюджетным учреждением (далее – ГБУ) информации на безвозмездной основе; возможность внесудебного признания в пользу правообладателя объекта недвижимости ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости; отмена необходимости ежеквартального предоставления ГБУ данных о рынке недвижимости в Росреестр. Вместе с тем, Законопроект в целом не позволит достичь заявленных целей регулирования, а именно недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости. Напротив, результатом введения нового регулирования станет ликвидация механизмов, гарантирующих защиту прав на уплату экономически обоснованных налогов. Вопреки заявленным целям Законопроект создает дополнительные условия для сохранения возможности использования кадастровой стоимости объектов недвижимости, не соответствующей их действительной рыночной стоимости. Это произойдет в результате отмены существующих процедур комиссионного и судебного оспаривания результатов определения кадастровой стоимости ввиду ее несоответствия рыночной. При этом ликвидируется основополагающее понятие «дата определения кадастровой стоимости», в отсутствие которого возможность корректного сравнения рыночной и кадастровой стоимости объекта полностью исключается. Предлагаемые Законопроектом изменения не согласуются с действующим правовым регулированием (соответствующими положениями НК РФ, КАС РФ и др.) и прямо противоречат существующей судебной практике, в частности, позиции Конституционного суда РФ, подтвердившей, что правовые акты, порождающие правовые последствия для налогоплательщиков, действуют во времени в том порядке, какой определен федеральным законодателем для вступления в силу актов законодательства о налогах и сборах в НК РФ (т.е. не ранее 1-го числа очередного налогового периода, а не через месяц со дня их официального опубликования). Принципиальные изменения, предлагаемые Законопроектом, могут оказать негативное влияние на сложившуюся в настоящее время систему государственного кадастрового учета объектов недвижимости и привести к нарушению интересов правообладателей. Анализ Законопроекта показал, что в нем содержатся неприемлемые для бизнеса положения. 1. Отмена существующего механизма оспаривания результатов определения кадастровой стоимости. Законопроектом предлагается полностью отменить установленный ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон) механизм оспаривания результатов определения кадастровой стоимости ввиду ее несоответствия рыночной. Вышеуказанный механизм предлагается заменить новой процедурой «установления кадастровой стоимости объекта в размере рыночной» (ст. 22.1 Законопроекта). Отличие предлагаемой процедуры по сути состоит в следующем. Рассмотрение вопроса о несоответствии кадастровой стоимости объекта его рыночной стоимости будет осуществляться не специально созданной комиссией (альтернативно – судом), а непосредственно бюджетным учреждением, ответственным за определение кадастровой стоимости объекта. Бюджетное учреждение может, как удовлетворить требование об установлении кадастровой стоимости объекта в размере рыночной, так и отказать в удовлетворении данного требования по причине выявления ошибок в отчете об оценке. При этом, согласно Законопроекту лишь вышеуказанный отказ бюджетного учреждения может быть оспорен в судебном порядке. До рассмотрения вопроса об изменении кадастровой стоимости бюджетным учреждением возможности судебной защиты прав полностью заблокированы. Таким образом, результатом введения новой процедуры станет: • ликвидация судебных механизмов защиты прав на оплату экономически обоснованных налогов. Предлагаемое регулирование исключает возможность судебного оспаривания законности действий уполномоченных органов и лиц по определению кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Согласно Законопроекту предлагается лишь возможность оспаривания действий по отказу в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Таким образом, полностью подменяется предмет судебного разбирательства. При этом собственник имущества лишается возможности защиты своих прав в связи с произведенной им уплатой завышенных налогов в предшествующие периоды. • невозможность ретроспективного использования результатов измененной кадастровой стоимости объектов (по результатам удовлетворения бюджетным учреждением заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной) при расчете налогообложения за предыдущие периоды. Действующее законодательство позволяет применять для целей налогообложения сведения о кадастровой стоимости, полученные в результате исправления ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, со дня вступления в силу акта, утвердившего ошибочно определенную кадастровую стоимость (абз. 3 п. 2 ст. 403 НК РФ, абз. 2 п. 15 ст. 378.2. НК РФ, ч. 4 ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности, ч. 2 ст. 18 Закона о кадастровой оценке). Вышеуказанное позволяет налогоплательщику пересчитать налог за все периоды, в которых при исчислении суммы к уплате в бюджет использовалась ошибочная кадастровая стоимость объекта налогообложения. Однако предлагаемые Законопроектом изменения полностью игнорируют вышеуказанные нормы, тем самым лишая возможности ретроспективного пересчета налогов за предыдущие периоды. • перекладывание финансового бремени по установлению достоверной кадастровой стоимости имущества (в размере рыночной) на собственников объектов, ввиду невозможности взыскания убытков с лиц, ответственных за установление недостоверной кадастровой стоимости. Предлагаемое регулирование не позволяет оспорить ранее установленную кадастровую стоимость объекта, а позволяет лишь установить ее новое цифровое значение в размере рыночной стоимости объекта, определенной на основании представленных заявителем документов об оценке рыночной стоимости. Вышеуказанное лишает возможности взыскания расходов на проведение рыночной оценки стоимости объектов с лиц, ответственных за установление недостоверной кадастровой стоимости. • несогласованность положений законодательства о кадастровой оценке с нормами КАС РФ (ст.ст. 245, 248), а также нормами НК РФ (п. 15 ст. 378.2 в редакции Закона № 334-ФЗ). Полностью отменяя предусмотренный Законом о государственной кадастровой оценке механизм оспаривания результатов кадастровой стоимости, предлагаемый Законопроект не учитывает наличие корреспондирующих данному механизму положений в иных нормативных актах. Вышеуказанные нормы прямо предусматривают возможность и основания судебного оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, а также последствия изменения кадастровой стоимости в результате такого оспаривания. При этом никаких изменений в обозначенные положения законопроектом не предлагается. В качестве обстоятельства, дополнительно препятствующего возможности оспаривания действий по установлению недостоверной кадастровой стоимости имущества, можно также рассматривать исключение из Закона такого основополагающего понятия как «дата определения кадастровой стоимости» (ч. 4 ст. 14 Закона). Вышеуказанное не оставляет возможностей для корректного сравнения рыночной и кадастровой стоимости объекта в случае оспаривания последней со стороны правообладателя. 2. Изменение порядка вступления в силу актов об утверждении результатов кадастровой оценки. Законопроектом предлагается изменить установленный ч. 4 ст. 15 Закона срок вступления в силу актов об утверждении результатов определения кадастровой стоимости. Предполагается, что акты будут вступать в силу по истечении месяца со дня их официального опубликования (в настоящий момент – с 01 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки). Вышеуказанное противоречит сложившемуся в налоговом законодательстве подходу. Как следует из п. 1 ст. 5 НК РФ, 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 РФ 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 НК РФ. Иное приводило бы к нарушению конституционных прав налогоплательщиков. (Постановление Конституционного Суда РФ от 02.07.2013 № 17-П; Определение Конституционного Суда РФ от 03.02.2010 № 165-О-О). 3. Сокращение перечня информации, размещаемой в фонде данных государственной кадастровой оценки. Законопроектом предлагается изменить установленный ч. 6 ст. 13 Закона порядок размещения информации в фонде данных государственной кадастровой оценки. Действующим регулированием предусматривается размещение в фонде данных полного перечня информации в отношении имеющихся объектов недвижимого имущества, подлежащих кадастровой оценке, в т.ч. сведения о количественных и качественных характеристиках объектов недвижимости, а также материалы графической части, включающей информацию: • о границах кадастровых кварталов, включая сведения об учетных номерах кадастровых кварталов; • о границах населенных пунктов; • о границах муниципальных образований; • о границах земельных участков, включая сведения о кадастровых номерах земельных участков; • о контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках, включая сведения о кадастровых номерах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства; • о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территорий объектов культурного наследия, территорий опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях; • о береговых линиях (границах водных объектов). Законопроект предлагает отменить вышеуказанное императивное требование о размещении всей информации в фонде данных, заменяя данную норму обязанностью размещать лишь «сведения об объектах». Представляется, что предлагаемая норма предоставляет правоприменителю необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, а также свидетельствует о неполноте административных процедур. Отсутствие полного объема информации существенно ограничит возможности правообладателей и заинтересованных субъектов в получении необходимой информации для оценки достоверности проведенной кадастровой оценки и, возможно, потребует дополнительных расходов. 4. Предусмотренная Законопроектом передача ГБУ полномочий по оспариванию кадастровой стоимости приведет к конфликту интересов, поскольку ГБУ одновременно определяет кадастровую стоимость и может принять решение об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости. Очевидно, что ГБУ не заинтересовано в пересмотре собственных решений, а значит в установлении в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной, существенно отличающейся от определенной им кадастровой стоимости. Необоснованно уменьшается с 60 до 30 дней срок рассмотрения проектов отчетов об определении кадастровой стоимости. 5. Законопроект устанавливает, что определение кадастровой стоимости осуществляется ‎в государственной информационной системе обеспечения применения методических указаний о государственной кадастровой оценке. Однако на сегодня указанная информационная система, создание которой поручается органу регистрации прав, отсутствует, а сроки введения ее в действие с 1 января 2019 г. представляются нереализуемыми. 6. Установление срока для исполнения решения суда в ФЗ о государственной кадастровой оценке. Вступившие в законную силу судебные акты являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации. В этой связи необходимо исключить часть 16 предложенной редакции статьи 22.1 закона о государственной кадастровой оценке. Решение суда подлежит немедленному исполнению с момента вступления его в законную силу, поэтому после вступления в силу соответствующего судебного решения об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости не требуется принятия бюджетным учреждением дополнительного решения, как не требуется и дополнительное заявление собственника объекта недвижимости. Принимая во внимание значимость стабильных правил и процедур кадастровой оценки, считаем важным последовательно развивать действующие механизмы кадастровой оценки, которые оправдали себя на практике. Учитывая вышеизложенное, РСПП не поддерживает Законопроект в целом. | Законопроектом не предусматривается упразднение института досудебного установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Законопроектом предусмотрено, что рассмотрение соответствующих заявлений будет осуществляться не комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а непосредственно бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости, что позволит обеспечить режим прямого урегулирования соответствующих обращений. При этом Законопроект предусматривает возможность судебного оспаривания такого решения бюджетного решения. Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению. Законопроектом не предусматривается привязка рыночной оценки объекта недвижимости к дате определения его кадастровой стоимости. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости проводится на любую дату. Вместе с тем к заявлению об установлении рыночной стоимости прикладывается отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, у которого дата, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, отличается от даты подачи заявления не более чем на шесть месяцев. При этом в отличие от текущего регулирования, предусматривающего возможность установления рыночной стоимости на определенный момент времени в прошлом, законопроектом предлагается возможность установления рыночной стоимости на текущую дату, установлении актуальной стоимости, в том числе при объективном снижении стоимости объекта недвижимости. Такой механизм при необходимости позволяет устанавливать рыночную стоимость ежегодно. Законопроектом не предусматривается упразднение института исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. В Законопроекте уточняется режим исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, и уточняется порядок рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, в части сроков и требований к их рассмотрению. О порядке вступления в силу актов об утверждении результатов государственной кадастровой оценки (статья 15 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта). 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в редакции Законопроекта 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. О публикации сведений, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (статья 13 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта). Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется в машиночитаемом формате (трудном для восприятия) XML. Размещение указанных материалов в виде сформированного перечня не позволяет правообладателю объекта недвижимости оперативно получить информацию об объектах недвижимости, содержащихся в перечне. В этой связи Законопроект предполагает возможность публикации сведений об объектах недвижимости, содержащихся в перечне, в человекочитаемом формате. О рассмотрении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (статья 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно действующей редакции статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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 о ГКО в редакции Законопроекта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации. Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона о ГКО 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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. Общий срок размещения предварительных отчетных документов зависит от 2 обстоятельств: 1) наличия выявленных Росреестром несоответствий материалов требованиям к отчету и отдельным требованиям методических указаний; 2) наличия у бюджетного учреждения потребности во внесении изменений в такие материалы. При невыявлении Росреестром несоответствий внесение изменений в материалы и, соответственно, продление срока их размещения зависит исключительно от решения бюджетного учреждения о достаточности достигнутого качественного уровня материалов и отсутствии потребности в их корректировке. К примеру, по каждому из поступающих на рассмотрение замечаний бюджетное учреждение принимает решение о необходимости внесения изменений в предварительные отчетные документы. Таким образом, общий срок размещения предварительных отчетных документов определяется качеством их первой версии, а также скоростью и качеством реакции бюджетного учреждения на обосновании замечания и выявленные несоответствия. О государственной информационной системе обеспечения применения методических указаний о государственной кадастровой оценке, механизмах ее работы (части 4 и 5 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). 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. Об исключении части 16 статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта). Частью 16 статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта) не определяется момент начала обязательного исполнения судебного решения, но определяется предельный срок, в течение которого такое решение должно быть исполнено. |
| 3 | Торгово-промышленная палата Российской Федерации (timofeeva@tpprf.ru) | Торгово-промышленной палатой Российской Федерации в рамках проведения публичных консультаций рассмотрен проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки» (далее – проект федерального закона), который вносит существенные изменения в Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ). Адрес на официальном сайте: http://regulation.gov.ru/projects#npa=81912. В представленной редакции проект федерального закона не поддерживается. Полагаем необходимым обратить особое внимание на ряд проблем, которые требуют обязательного урегулирования: 1. В процессе проведения государственной кадастровой оценки ключевое значение для предпринимательского сообщества имеет этап, на котором происходит размещение в фонде данных государственной кадастровой оценки сведений и материалов, содержащихся в проектах отчетов об определении кадастровой стоимости, для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости. Проектом федерального закона предлагается установить 30-дневный срок для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости, что существенно ухудшает положение физических и юридических лиц, поскольку в соответствии действующей редакцией части 15 статьи 14 Федерального закона 237-ФЗ данный срок составляет 50 дней. Полагаем необходимым закрепить в проекте федерального закона аналогичный срок в 50 дней. 2. Проектом федерального закона в Федеральный закон 237-ФЗ вводится новая статья 221 «Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости». Поддерживая в целом концепцию установления кадастровой стоимости в размере рыночной путем обращения с соответствующим заявлением в бюджетное учреждение, полагаем необходимым закрепить в проекте Федерального закона положения, позволяющие физическим и юридическим лицам обращаться в суд с заявлением об оспаривании установленной кадастровой стоимости без предварительного обращения в бюджетное учреждение. 3. Положения вводимой проектом федерального закона статьи 221 исключают из процесса установления кадастровой стоимости в размере рыночной представителей предпринимательского сообщества, которые в соответствии с положениями действующей части 8 статьи 22 Федерального закона № 237-ФЗ могут входить в состав комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Полагаем необходимым закрепить в проекте федерального закона положения, позволяющие предпринимательским объединениям и иным заинтересованным лицам осуществлять общественный контроль за деятельностью бюджетных учреждений. Например, путем создания наблюдательного совета при бюджетном учреждении, в который должны входить представители учредителя бюджетного учреждения, территориального управления Росреестра, филиала ФГБУ «ФКП Росреестра», всероссийского объединения предпринимателей, иные лица. 4. Проектом федерального закона в статью 18 Федерального закона 237-ФЗ вводятся новые положения, закрепляющие возможность вступления в силу акта о внесении изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, изменяющего кадастровую стоимость объекта недвижимости в сторону увеличения. При этом не раскрываются случаи, в которых принятие такого акта возможно, что является коррупциогенным фактором. Полагаем важным закрепить в проекте федерального закона положения, предусматривающие возможность вступления в силу акта о внесении изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, изменяющего кадастровую стоимость объекта недвижимости в сторону увеличения только в случае определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого произошло изменение его количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки. Постатейные предложения к проекту федерального закона: 1)статья 1 редакции проекта - Следует учесть, что кадастровая стоимость может быть изменена не только в случае выявления технической ошибки, но и в случаях изменения характеристик объекта (например, разделение, объединение и др.). Реализация положений части 6 статьи 24.20 в предлагаемой Законопроектом редакции представляется неясной, поскольку случай применения нескольких кадастровых стоимостей на одну дату действующим законодательством не предусмотрен. Кроме того, оспаривание в порядке статьи 24.18 может быть, в том числе и по основанию использования недостоверных данных при проведении кадастровой оценки. В этом случае применение измененной кадастровой стоимости должно быть со дня начала применения кадастровой стоимости, определенной на основании недостоверных данных об объекте оценки. 2)пункт 1 статьи 3 редакции проекта - Рассматриваемая редакция статьи 3 требует уточнения в части раскрытия предлагаемых понятий, а также дополнительного расширения понятия «расчетный период». Также не определены виды объектов, в отношении которых проводится расчет индекса рынка недвижимости, порядок определения индекса рынка недвижимости в отсутствие или недостаточности сведений в отношении ценовой информации. 3) Подпункт «в» пункта 4 статьи 3 -Изменение действующей редакции части 2 статьи 7 является нецелесообразным, поскольку исключает возможность привлечения работников государственных бюджетных учреждений в качестве специалистов (экспертов) в процессе рассмотрения судебных споров, а также в рамках оказания консультационных услуг, в том числе учредителю, по вопросам, не связанным с определением кадастровой стоимости. 4)Пункт 6 статьи 3 - В части 3 статьи 9 предлагаемой Законопроектом редакции необходимо устранить допущенную техническую ошибку: слова «(далее – наблюдение за соблюдением обязательных сведений)» заменить словами «(далее – наблюдение за соблюдением обязательных требований)». Принятие части 7 в предлагаемой Законопроектом редакции не является целесообразным, поскольку: 1) 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. Кроме того, предлагаемая формулировка данной части статьи 9 не учитывает вероятность рассмотрения судебного спора (оспаривание решения) в пользу бюджетного учреждения, а также сводит к формальности процедуру проверки органом регистрации прав отчета об определении кадастровой стоимости, в том числе на соблюдение методических указаний и утверждения результатов определения кадастровой стоимости. Необходимо рассмотреть целесообразность принятия части 8 и 9 статьи 9 в редакции Законопроекта, поскольку: 1) Ущемляются исключительные права учредителя – уполномоченного органа субъекта Российской Федерации; 2) 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. 5)Пункт 8 статьи 3 - В части 1 статьи 11 предлагаемой Законопроектом редакции необходимо уточнить формулировку «одновременно в отношении всех учтенных». В противном случае есть вероятность требования проведения единовременной оценки всех категорий земель и всех видов объектов капитального строительства. В части 3 статьи 11 предлагаемой Законопроектом редакции необходимо уточнить формулировку «отдельные сведения». В части 4 статьи 11 предлагаемой Законопроектом редакции необходимо уточнить формулировку «…через четыре года с года…». Требует уточнение дата, с которой начинается отсчет данного периода, а также необходимы пояснения для случая, когда результаты государственной оценки не были утверждены и определение кадастровой стоимости было продолжено в следующем году. Часть 7 статьи 11 предлагаемой Законопроектом редакции требует пересмотра в сторону увеличения срока, не позднее которого необходимо принять решение о проведении государственной кадастровой оценки. В противном случае, даже при соблюдении сроков со стороны всех участников процедуры государственной кадастровой оценки, период подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, с учетом приема деклараций о характеристиках объектов недвижимости, остается ничтожным. Кроме того, необходимо уточнить сроки для окончания приема деклараций о характеристиках объектов недвижимости, предусмотрев период не менее 20 рабочих дней для проверки сведений, содержащихся в декларациях. Часть 8 статьи 11 предлагаемой Законопроектом редакции необходимо дополнить пунктом «6) направления копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в государственные бюджетные учреждения, уполномоченные на определение кадастровой стоимости, для размещения извещения на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Часть 10 статьи 11 предлагаемой Законопроектом редакции необходимо дополнить указанием срока, в течение которого орган регистрации прав осуществляет включение копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в фонд данных государственной кадастровой оценки. 6)Пункт 9 статьи 3 - В подпункте г) пункта 9 статьи 3 Законопроекта необходимо дополнительно уточнить действующую редакцию формулировки «в частности», поскольку из-за разного толкования (например, как синонима к словам «а именно») является основанием для отказа в предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости по запросам государственного бюджетного учреждения, а также дополнить предлагаемый Законопроектом 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 и т.д. Подпункт е) пункта 9 статьи 3 Законопроекта в предлагаемой редакции возлагает на государственные бюджетные учреждения дополнительные обязанности по выявлению ошибок в сведениях ЕГРН, что вступает в противоречие с положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018). 7)Пункт 10 статьи 3 - Требуется внесение соответствующих изменений в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» одновременно с принятием проектируемого закона 8)Пункт 11 статьи 3 - Предлагаемая Законопроектом редакция части 2 статьи 14 требует доработки, поскольку указанные ценообразующие факторы не учитывают специфику региональных рынков недвижимости. Например, для некоторых территорий не применим термин «серия жилого дома» (частный сектор и т.п.). Принятие частей 4 и 5 статьи 14 в предлагаемой Законопроектом редакции является преждевременным, поскольку не раскрыто наполнение предлагаемой к созданию государственной информационной системы. На данном этапе, принимая во внимание сроки создания государственной информационной системы с 01.01.2020 и ее применение с 01.01.2021, представляется наиболее корректным отражение в информационной системе только результатов государственной кадастровой оценки. Если же определение кадастровой стоимости предполагается осуществлять в государственной информационной системе, то предусмотренные частью 13 статьи 14 в редакции Законопроекта этапы проверки проектов отчета в части применения методических указаний представляются избыточными. В предлагаемой Законопроектом редакции части 6 статьи 14 не учитывается, что цены возмездных сделок требуют, возможно, 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. Требование составлять отчеты в соответствии с положениями предлагаемой к принятию редакции части 8 статьи 14 не учитывает специфику регионов по составу объектов недвижимости (как количественным, так и качественным параметрам, например, жилые помещения в нежилых зданиях и жилых домах, не относящихся к МКД, «индивидуальные жилые дома с местом приложения труда» и пр.). В предлагаемой Законопроектом редакции части 13 статьи 14 не конкретизированы требования, предъявляемые к отчету (например, установленные федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки). Особую важность для предпринимательского сообщества представляет необходимость внесения в предлагаемую Законопроектом редакцию части 16 статьи 14 изменений, устанавливающих срок в 50 календарных дней для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости! В предлагаемой Законопроектом редакции части 20 статьи 14 представляется целесообразным уточнение формулировки «любое заинтересованное лицо» (либо предусмотреть возможность предоставления замечаний к проекту отчета любым лицо, либо необходимо конкретизировать круг заинтересованных лиц). В предлагаемой Законопроектом редакции части 25 статьи 14 представляется целесообразным уточнение формулировок «соседние, смежные, однотипные объекты недвижимости» и целесообразности пересчета кадастровой стоимости «соседних, смежных» объектов различного вида использования (назначения). Представляется необходимым дополнить предлагаемую Законопроектом редакцию части 27 статьи 14 требованием об уведомлении государственным бюджетным учреждением о размещении обновленных версий отчетов путем размещения соответствующей информации на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с указанием даты обновления. Кроме того, предлагаемая формулировка требует уточнения в части периодичности размещения обновленных версий отчета и справки. В предлагаемой Законопроектом редакции части 29 статьи 14 сроки размещения текущих версий проектов отчетов необходимо увязать со сроками, предусмотренными частью 27 статьи 14. Предлагаемая Законопроектом редакция части 30 статьи 14 фактически лишает «любых заинтересованных лиц» возможности подать замечания к проекту отчета, с которым они ознакомились. Ознакомление с проектом отчета, являющегося весьма объемным документом, и подготовка замечаний может занять более одного дня. При этом, обновление проекта отчета в соответствии с предлагаемой Законопроектом редакции возможно ежедневно. Более того, отправив замечания по почте, отправитель может столкнуться с тем, что дата получения замечаний будет позже даты обновления проекта отчета. Предлагаемая Законопроектом редакция части 34 статьи 14 формулировка «…текущие версии проектов отчетов считаются отчетами..» требует уточнения, поскольку при утверждении результатов государственной кадастровой оценки может возникнуть сложность с идентификацией итогового документа. 9) Пункт 13 статьи 3 - Предлагаемая редакция части 5 статьи 16 требует уточнения формулировок, поскольку позволяет определять кадастровую стоимость фактически по процедуре пересчета кадастровой стоимости по УПКС, а также не учитывает вероятность включения в перечень объектов недвижимости, в отношении которых не применимы результаты соответствующей государственной кадастровой оценки (например, определение кадастровой стоимости единого недвижимого комплекса (ЕНК), впервые учтенного в конкретном регионе). 10) Пункт 15 статьи 3 - Исключить в предложенной Законопроектом редакции пункты 2 и 5 части 2. Полагаем необходимым предусмотреть только один случай увеличения кадастровой стоимости - определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого произошло изменение его количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки 11)Пункт 17 статьи 3 - Предлагаемая Законопроектом редакция части 2 вводимой статьи 191 не учитывает региональную специфику рынков недвижимости, определяющую в том числе достаточность сведений для расчета индексов рынка недвижимости. Кроме того, формулировка вводимой статьи не раскрывает порядок действий в случае недостаточности и (или) отсутствия сведений. Предлагаемая Законопроектом редакция части 4 вводимой статьи 191 требует уточнения, поскольку впрямую не учитывает вид разрешенного использования (назначения) объекта недвижимости. Предлагаемая Законопроектом редакция вводимой статьи 191 не устанавливает ответственность подведомственного органу регистрации прав федерального государственного бюджетного учреждения, изменяющего актуальную кадастровую стоимость (в соответствии с частью 5 статьи), в случае обращения об исправлении ошибки, а также несогласия с размером индекса рынка недвижимости. Также требует уточнения термин «актуальная кадастровая стоимость». Предлагаемая Законопроектом редакция части 8 вводимой статьи 191 не раскрывает порядок и сроки передачи указанных сведений в государственное бюджетное учреждение, уполномоченное на проведение государственной кадастровой оценки. Необходимо установить сроки разработки документа, определяющего порядок и формат предоставления в электронной форме сведений о ценах возмездных сделок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и предоставляемых в уполномоченные органы субъектов Российской Федерации. 12)Пункт 19 статьи 3 - Предлагаемая Законопроектом редакция части 5 статьи 21, исключающая условие для обращения об исправлении ошибки лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, является нелогичной. Представляется целесообразным сохранить данное условие в целях соблюдения прав и законных интересов лиц, чьи права и обязанности напрямую затрагивают результаты определения кадастровой стоимости. Предлагаемая Законопроектом редакция части 2 статьи 21 требует обязательного дополнения следующим пунктом: «2) недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.». Пункты 2-4 предлагаемой редакции части 2 статьи 21 считать, соответственно, пунктами 3-5. 13)Пункт 21 статьи 3 - Особую важность представляет необходимость изменить предложенную Законопроектом редакцию части 1 вводимой статьи 221 и закрепить положения, гарантирующие физическим и юридическим лицам право на оспаривание кадастровой стоимости объекта недвижимости в судебном порядке без предварительного обращения в бюджетное учреждение. Предлагается изложить части 1 вводимой статьи 221 в следующей редакции: «1. Кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть установлена в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), бюджетным учреждением или оспорена в суде юридическими и физическими лицами, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц. Для обращения в суд предварительное обращение в бюджетное учреждение не требуется.». Предлагаемая Законопроектом редакция части 6 вводимой статьи 211 в отношении выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в отчете (далее – выписка), предусматривает включение в отчет данной выписки. Вместе с тем, логичным представляется установить требование о наличии выписки в составе предоставляемых заявителем документов (а не только в составе отчета) с учетом актуальности даты выписки. В предлагаемой Законопроектом редакции части 12 вводимой статьи 211 требует уточнения формулировка «исчерпывающие обоснования принятия такого решения». В предлагаемой Законопроектом редакции части 15 вводимой статьи 211 требует уточнения, в отношении каких решений бюджетного учреждения действует данная часть предлагаемой статьи. 14)Пункт 1 статьи 4 - В предлагаемой Законопроектом редакции пункта 1 статьи 4 необходимо уточнить процедуру определения кадастровой стоимости в случае вступления в силу методических указаний на дату более позднюю, чем за шесть месяцев до 01 января года проведения государственной кадастровой оценки. Также, предложения и замечания к проекту федерального закона - на 54 л. в 1 экз. направлены в Минэкономразвития России в текстовом варианте. | Общий срок размещения предварительных отчетных документов зависит от 2 обстоятельств: 1) наличия выявленных Росреестром несоответствий материалов требованиям к отчету и отдельным требованиям методических указаний; 2) наличия у бюджетного учреждения потребности во внесении изменений в такие материалы. При невыявлении Росреестром несоответствий внесение изменений в материалы и, соответственно, продление срока их размещения зависит исключительно от решения бюджетного учреждения о достаточности достигнутого качественного уровня материалов и отсутствии потребности в их корректировке. К примеру, по каждому из поступающих на рассмотрение замечаний бюджетное учреждение принимает решение о необходимости внесения изменений в предварительные отчетные документы. Таким образом, общий срок размещения предварительных отчетных документов определяется качеством их первой версии, а также скоростью и качеством реакции бюджетного учреждения на обосновании замечания и выявленные несоответствия и может отличаться от предусмотренного действующей редакцией Федерального закона срока как в меньшую, так и в большую сторону. 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 Федерального закона Законопроектом 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. Часть 27 статьи 14 Федерального закона (в редакции Законопроекта) предусматривает безусловную обязанность бюджетного учреждения разместить требуемые материалы на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». При этом информация о произошедшей актуализации должна быть также опубликована в фонде данных государственной кадастровой оценки. О рассмотрении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (статья 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно действующей редакции статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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 о ГКО в редакции Законопроекта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации. Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона о ГКО 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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. Об изъятии из Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» положений, предусматривающих возможность исправления ошибки в кадастровой стоимости (изменении акта об утверждении результатов государственной кадастровой оценки в части кадастровой стоимости объекта недвижимости) только в сторону понижения. 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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. О применении положений статьи 1 Законопроекта к кадастровой стоимости, полученной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Статьей 1 законопроекта вносятся изменения в Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об ОД). Таким образом, указанные изменения не могут быть рассмотрены во взаимосвязи с положениями Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО), в том числе определять порядок применения кадастровой стоимости, полученной в порядке, установленном Законом о ГКО. Согласно статье 24.20 Закона об ОД (в действующей редакции) по общему правилу кадастровая стоимость применяется с даты ее внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). Кроме того, устанавливаются особенности применения кадастровой стоимости в случаях ее установления в порядке, предусмотренном статьей 24.18 Закона об ОД, и исправлении технической ошибки в сведениях ЕГРН о кадастровой стоимости. При этом действующая редакция Закона об ОД не позволяет применять кадастровую стоимость, внесенную в ЕГРН на основании акта о внесении изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (случаи оспаривания кадастровой стоимости по основанию недостоверности сведений, использованных при определении кадастровой стоимости, исправление ошибок по инициативе заказчика оценки и пр.) по аналогии с особенностями, предусмотренными для исправления технической ошибки. Статьей 1 Законопроекта соответствующие особенности определяются. Кроме того, в связи с тем, что дата оценки рыночной стоимости, устанавливаемой в соответствии со статьей 24.18 Закона об ОД, согласно Закону об ОД совпадает с датой определения кадастровой стоимости, фактически кадастровая стоимость замещается соответствующей рыночной стоимостью. В этой связи Законопроектом определяется режим полного ретроспективного применения кадастровой стоимости, установленной в размере рыночной стоимости. Положения Законопроекта, определяющие источник сведений для его расчета исключительно в качестве сведений о содержащихся в ЕГРН сведениях о ценах сделок исключены. О рассмотрении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (статья 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно действующей редакции статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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 о ГКО в редакции Законопроекта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации. Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона о ГКО 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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. О сокращении в части 3 статьи 9 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта) «наблюдение за соблюдением обязательных сведений». Исправлено на «наблюдение за соблюдением обязательных требований». О персональной ответственности руководителя бюджетного учреждения (пункт 2 части 7 статьи 9 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки» в редакции Законопроекта). 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки» (далее – Закон о ГКО) в действующей редакции и в редакции Законопроекта 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 о ГКО (в редакции Законопроекта) 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 Законом о ГКО (в редакции Законопроекта) 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 о ГКО в редакции Законопроекта 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. Об обязательном учете при определении кадастровой стоимости отдельных ценообразующих факторов (часть 2 статьи 14 Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Требования части 2 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта) об обязательном учете отдельных сведений как ценообразующих факторов скорректированы. В скорректированной версии предусматривается необходимость обязательного рассмотрения бюджетным учреждением вопроса влияния таких сведений на стоимость объектов недвижимости. О государственной информационной системе обеспечения применения методических указаний о государственной кадастровой оценке, механизмах ее работы (части 4 и 5 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). 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. О контроле качества полученных результатов государственной кадастровой оценки (часть 6 статьи 14 Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Частью 6 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в редакции Законопроекта 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 о ГКО (в редакции Законопроекта) устанавливается обязанность подведомственного органу регистрации прав подведомственного учреждения ежегодно предоставлять уполномоченному органу субъекта Российской Федерации сведения о ценах возмездных сделок, содержащихся в ЕГРН. О требованиях к отчету о результатах определения кадастровой стоимости. Частью 2 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в действующей редакции, частью 7 Закона о ГКО в редакции Законопроекта отчет о результатах государственной кадастровой оценки составляется в соответствии с требованиями к отчету, устанавливаемыми Минэкономразвития России. Согласно части 11 статьи 14 Закона о ГКО (в редакции Законопроекта) проекты отчетов также составляются в соответствии с требованиями к отчету. Об идентификации итогового отчета. В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в редакции Законопроекта отчетом является последняя опубликованная в фонде данных государственной кадастровой оценки версия проекта отчетных документов, в отношении которых: 1) отсутствуют выявленные Росреестром несоответствия требованиям к отчету; 2) отсутствуют выявленные Росреестром несоответствия методическим указаниям о государственной кадастровой оценке; 3) у Бюджетного учреждения отсутствует потребность по завершении срока опубликования таких документов вносить в них какие-либо изменения (в том числе в связи в поступившими замечаниями). При этом рассматриваемой статьей предусматривается обязанность Росреестра доводить результаты соответствующих проверок до сведения органов региональной власти и Бюджетных учреждений. Об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых в период проведения государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет. Частями 5 и 6 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в редакции Законопроекта устанавливается обязанность Бюджетного учреждения определять кадастровую стоимость объектов недвижимости, в отношении которых в период проведения государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет в порядке, соответствующем предусмотренному частью 1 статьи 16 Закона о ГКО. При этом в целях синхронизации требований части 1 и 5 статьи 16 Закона о ГКО (в редакции Законопроекта) в обоих случаях определено, что кадастровая стоимость определятся в порядке, установленном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Ни Законом о ГКО, ни методическими указаниями о государственной кадастровой оценке не предусмотрено, что кадастровая стоимость в рассматриваемых случаях определяется на основе удельных показателей кадастровой стоимости. Кроме того, для целей реализации Законопроекта в порядке формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, необходимо определить требования к составу объектов недвижимости, включаемых в соответствующий перечень, а также сведения, включаемые в такой перечень. В случае внесения в Закон о ГКО изменений, предусматривающих непроведение государственной кадастровой оценки в отношении единых недвижимых комплексов, изменения в порядок формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в отношении рассматриваемых случаев будут предусматривать невключение в соответствующий перечень единых недвижимых комплексов. Об изъятии из Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» положений, предусматривающих возможность исправления ошибки в кадастровой стоимости (изменении акта об утверждении результатов государственной кадастровой оценки в части кадастровой стоимости объекта недвижимости) только в сторону понижения. 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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. О возможности рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, поданных любыми лицами (часть 5 статьи 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта). Частью 5 статьи 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в редакции Законопроекта в отличие от действующей редакции Закона о ГКО предусматривается возможность обращения с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в бюджетное учреждение любого лица (в том числе права и обязанности которого не затрагивает кадастровая стоимость объектов недвижимости, которые затрагивает такая ошибка. О рассмотрении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (статья 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно действующей редакции статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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 о ГКО в редакции Законопроекта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации. Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона о ГКО 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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. О применении вновь утвержденных методических указаний о государственной кадастровой оценке в переходный период (часть 1 статьи 4 Законопроекта). Согласно статьям 11 и 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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). Законопроектом 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 о ГКО (в редакции Законопроекта) полномочия по разработке и утверждению методических указаний о государственной кадастровой оценке предполагается возложить на Росреестр Частью 1 статьи 4 Законопроекта 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. |
| 4 | Мокрушин Олег Владимирович (poguda@gmail.com) | Законопроект имеет ряд положительных моментов, однако резко негативные положения необходимо исключить. 1) В частности, положение о количестве оспоренных в суде решениях, являющихся основанием для расторжения трудового договора вызывает как минимум недоумение. В таких условиях директор ГБУ будет просто принимать 100% обращений об исправлении ошибки в сторону снижения кадастровой стоимости. К тому же, в штате ГБУ нет ни одного специалиста-оценщика с сертификатом по оценке недвижимости, который мог бы проанализировать принесенный заявителем отчет об оценке. В этом случае рано или поздно придет работник прокуратуры, который задаст вопрос, почему мол регулярно занижаем налогооблагаемую базу.... Директор ГБУ окажется между молотом и наковальней. Либо нужны дополнительные уточнения - если суд принимает именно тот отчет, с которым заявитель обратился в ГБУ, а не то, что установила судебная экспертиза. А если обратился только один человек, ему отказало ГБУ, а суд оспорил отказ, получается что 100% неправомерных отказов? 2) Изменения в ст.14. про обязательный учет сведений о местоположении... . Если отсутствуют перечисленные в статье сведения по какому-либо объекту, то он не включается в состав объектов оценки или что? и далее п.8 "за исключением объектов, указанных в частях и и 3 настоящей статьи, в отношении которых составляются отдельные отчеты" - что это такое, непонятно, никак не согласуется с методикой оценки. Или в такие отчеты включаются объекты с неполными характеристиками? 3) п.12. (стр.17) упоминаются категории земель, в отношении которых проводится оценка, а она вроде теперь будет проводиться для всех категорий? Немного как будто путаница. 4) ст.15 стр. 19 п.6 не противоречит ли новым изменениям в НК РФ, согласно которым в указанных случаях должен быть пересчет налога начиная с даты проведения ГКО? 5) стр. 20. Сведения о возмездных сделках ежегодно формируются и предоставляются кому угодно, только не ГБУ. Предлагаю добавить ГБУ в перечень получателей таких сведений. 6) стр.22. Об истребовании каких документов, кем и у кого имеется ввиду? Необходимы какие-то пояснения. ГБУ не в праве направить запрос например в ресурсноснабжающую организацию или что-то иное? 7) стр.23 п.15 - почему проверку смежных участков на наличие ошибок проводит уполномоченный орган а не ГБУ. Уполномоченный орган ничего в этом не понимает и вряд ли сможет сделать это. 8) стр. 26 п.7 и 8 не вполне доступно написано, что же конкретно имеется ввиду и в связи с чем такие непонятные ограничения в 6 месяцев? Имеется ли ввиду, что после 30 июня не оспоришь оценку или что-то иное? | Работники бюджетного учреждения, наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, должны соответствовать требованиям, установленным статьей 10 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Положения Законопроекта предполагают определить персональную ответственность руководителей государственных бюджетных учреждений субъектов Российской Федерации, осуществляющих определение кадастровой стоимости, за качество принимаемых государственными бюджетными учреждениями субъектов Российской Федерации решений по заявлениям заинтересованных лиц об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, и об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости. Требования части 2 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта) об обязательном учете отдельных сведений как ценообразующих факторов скорректированы. В скорректированной версии предусматривается необходимость обязательного рассмотрения бюджетным учреждением вопроса влияния таких сведений на стоимость объектов недвижимости. Расчет налога регулируется Налоговым Кодексом Российской Федерации. Согласно положениям Законопроекта сведения о ценах сделок, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, ежегодно формируются и бесплатно предоставляются в уполномоченные органы субъектов Российской Федерации подведомственным органу регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением. Уполномоченные органы субъектов Российской Федерации в свою очередь могут направлять полученные сведения о ценах сделок в созданное бюджетное учреждение, наделенное полномочиями по определению кадастровой стоимости. Положение Законопроекта о лице, проверяющем соседние, смежные, однотипные объектов недвижимости, скорректировано. Законопроектом не предусматривается привязка рыночной оценки объекта недвижимости к дате определения его кадастровой стоимости. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости проводится на любую дату. Вместе с тем к заявлению об установлении рыночной стоимости прикладывается отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, у которого дата, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, отличается от даты подачи заявления не более чем на шесть месяцев. |
| 5 | Комитет РСПП по энергетической политике и энергоэффективности (rsppenergy@bk.ru) | Замечания ПАО «ЛУКОЙЛ» к проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки» (далее – Проект) (ID проекта 02/04/07-18/00081912) 1. Положения Проекта фактически лишают собственников объектов недвижимости возможности оспаривания кадастровой стоимости. Речь идет об абзаце пятом подпункта «б» пункта 4, пунктах 20 и 21 статьи 3 Проекта (изменения вносятся в статью 7 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон №237-ФЗ), а статья 22 указанного Федерального закона заменяется статьей 22.1). В результате данных поправок: 1) полномочия по рассмотрению заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости и принятие решения по ним передаются от специально созданных комиссий к бюджетным учреждениям, которые сами ранее установили кадастровую стоимость этого объекта и поэтому не могут быть беспристрастны при рассмотрении соответствующего заявления; 2) собственники объектов недвижимости лишаются права обратиться в суд об установлении кадастровой стоимости объекта в размере его рыночной стоимости, а могут лишь оспорить отказ бюджетного учреждения устанавливать кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости; 3) часть 7 статьи 22.1 Федерального закона №237-ФЗ в редакции Проекта устанавливает невыполнимые сроки подачи собственником объекта недвижимости заявления об установлении рыночной стоимости. В частности, согласно части 7 статьи 22.1 заявление может быть подано в течение 6 месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости. Эта дата соответствует дате государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) (всегда ретроспективная дата по отношению к дате, когда утверждаются результаты ГКО). Например, в Москве дата государственной кадастровой оценки 01.01.2018, 18.09.2018 размещены промежуточные результаты, замечания принимаются до 16.11.2018. Ориентировочно в конце ноября результаты государственной кадастровой оценки будут утверждены постановлением Правительства г. Москвы. Рыночная оценка для целей оспаривания кадастровой стоимости проводится на дату ГКО, т.е. на 01.01.2018. В соответствии с предлагаемой редакцией Проекта заявление должно быть подано в течение 6 месяцев с даты оценки – 01.01.2018 – то есть, до 30.06.2018. Что невозможно, так как результаты государственной кадастровой оценки будут утверждены только в ноябре 2018. Кроме того, из буквального прочтения части 2 статьи 22.1 в редакции Проекта следует, что собственник объекта недвижимости имеет право подать только одно заявление об установлении рыночной стоимости и, таким образом, лишается возможности оспорить кадастровую стоимость этого объекта после очередного определения кадастровой стоимости (один раз четыре года). В связи с изложенным предлагаем сохранить существующую процедуру оспаривания кадастровой стоимости путем обращения в комиссию и (или) в суд. В случае, если тем не менее будет принято решение об исключении статьи 22 Федерального закона №237-ФЗ, необходимо: исключить ограничение по срокам подачи заявления об установлении рыночной стоимости (6 месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости), установленное частью 7 статьи 22.1 Федерального закона №237-ФЗ в редакции Проекта установить в части 2 статьи 22.1 в редакции Проекта, что заявление об установлении рыночной стоимости может подаваться неоднократно. 2. Пункт 11 статьи 3 Проекта. В части 16 статьи 14 Федерального закона №237-ФЗ в редакции Проекта предлагается сократить с 50 до 30 календарных дней срок размещения проектов отчетов об установлении кадастровой стоимости для представления замечаний. Считаем срок 30 дней недостаточным, поскольку проекты отчетов содержат большой объем информации, которую нужно скачать с соответствующего сайта, упорядочить, проанализировать, а в случае выявления ошибок и неточностей подготовить обоснованные замечания. В этой связи предлагаем сохранить существующий срок 50 дней, предоставляемый для направления замечаний к проектам отчетов. 3. Подпункт «г» пункта 13 статьи 3 Проекта. Данным подпунктом предлагается признать утратившей силу часть 3 статьи 16 Федерального закона №237-ФЗ. Считаем необходимым исключить подпункт «г» пункта 13 статьи 3 Проекта, так как в противном случае возникнет правовая неопределенность в части установления даты определения кадастровой стоимости вновь образованных объектов. 4. Пункт 15, пункт 18 (в части исключения части 8 статьи 20 Федерального закона №237-ФЗ) статьи 3 Проекта. Пункт 2 части 2 статьи 18 Федерального закона №237-ФЗ в редакции Проекта предусматривает возможность изменения кадастровой стоимости, определенной после исправления ошибок, в стороны повышения. Считаем данную новеллу неправомерной. 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, которые никто ему не компенсирует, хотя виновником подобной ситуации является бюджетной учреждение, проводившее государственную кадастровую оценку. В этой связи предлагаем сохранить существующий порядок, когда кадастровая стоимость, определенная после исправления ошибки, может изменяться только в сторону понижения. В случае, если тем не менее будет принято обратное решение, предлагаем дополнить Проект положением о праве собственников объектов недвижимости, которые понесли убытки (упущенную выгоду) в результате увеличения кадастровой стоимости, определенной после исправления ошибки, требовать возмещения убытков (упущенной выгоды) из бюджета соответствующего субъекта Российской Федерации. 5. Пункт 21 статьи 3 Проекта. Часть 17 статьи 22.1 Федерального закона №237-ФЗ в редакции Проекта 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 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 22.1 Федерального закона №237-ФЗ в редакции Проекта критериями существенности. 6. Пункт 23 статьи 3 Проекта (в части дополнения статьи 24 Федерального закона №237-ФЗ частью 9) и пункт 3 статьи 4 Проекта. Указанные положения Проекта ограничивают период для рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости до 1 месяца (с конца ноября 2018 до 01.01.2019), что является недопустимым. | О рассмотрении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (статья 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно действующей редакции статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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 о ГКО в редакции Законопроекта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации. Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона о ГКО 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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. Законопроектом не предусматривается упразднение института досудебного установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Законопроектом предусмотрено, что рассмотрение соответствующих заявлений будет осуществляться не комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а непосредственно бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости, что позволит обеспечить режим прямого урегулирования соответствующих обращений. При этом Законопроект предусматривает возможность судебного оспаривания такого решения бюджетного решения. Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению. Законопроектом не предусматривается привязка рыночной оценки объекта недвижимости к дате определения его кадастровой стоимости. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости проводится на любую дату. Вместе с тем к заявлению об установлении рыночной стоимости прикладывается отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, у которого дата, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, отличается от даты подачи заявления не более чем на шесть месяцев. Общий срок размещения предварительных отчетных документов зависит от 2 обстоятельств: 1) наличия выявленных Росреестром несоответствий материалов требованиям к отчету и отдельным требованиям методических указаний; 2) наличия у бюджетного учреждения потребности во внесении изменений в такие материалы. При невыявлении Росреестром несоответствий внесение изменений в материалы и, соответственно, продление срока их размещения зависит исключительно от решения бюджетного учреждения о достаточности достигнутого качественного уровня материалов и отсутствии потребности в их корректировке. К примеру, по каждому из поступающих на рассмотрение замечаний бюджетное учреждение принимает решение о необходимости внесения изменений в предварительные отчетные документы. Таким образом, общий срок размещения предварительных отчетных документов определяется качеством их первой версии, а также скоростью и качеством реакции бюджетного учреждения на обосновании замечания и выявленные несоответствия и может отличаться от предусмотренного действующей редакцией Федерального закона срока как в меньшую, так и в большую сторону. 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 Федерального закона Законопроектом 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. Об изъятии из Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» положений, предусматривающих возможность исправления ошибки в кадастровой стоимости (изменении акта об утверждении результатов государственной кадастровой оценки в части кадастровой стоимости объекта недвижимости) только в сторону понижения. 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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. О возможности оспорить решение об установлении рыночной стоимости в суде органом местного самоуправления либо органом государственной власти города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя в отношении земельного участка, если по заявлению собственника этого земельного участка его кадастровая стоимость была существенно снижена на основании установления рыночной стоимости (часть 17 статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). 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 Законопроектом в Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». О ограничении периода для рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости до 1 месяца (в отношении части 9 статьи 24 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Частью 9 статьи 24 Федерального закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта не предусматривается прекращение или какие-либо ограничения в отношении возможности установить кадастровую стоимость в размере рыночной. В то же время изменяется административный субъект, рассматривающий заявления об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере его рыночной стоимости – вместо комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости указанные заявления рассматриваются бюджетным учреждением. |
| 6 | Ульяновская область (orv-73@mail.ru) | Министерство развития конкуренции и экономики Ульяновской области в рамках дополнительных публичных обсуждений проект акта и сводный отчёт направило в адрес Агентства государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области. В целом по итогам рассмотрения проекта акта участники публичных обсуждений высказали мнение о целесообразности принятия рассматриваемого регулирования. |  |
| 7 | Некрасова Анастасия Владимировна (nas27ta@mail.ru) | 1. Подпункт 2 пункта 7 статьи 9 устанавливает предельно допустимое количество (в процентном выражении) оспоренных в суде решений бюджетного учреждения, принятых в течение календарного года, в которых правообладателям объектов недвижимости было отказано в исправлении ошибок либо в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, превышение которого влечет расторжение трудового договора с руководителем бюджетного учреждения. Для однозначного толкования необходимо четко определить, что включает в себя понятие «оспоренные в суде решения»: это все решения, которые оспариваются, или только те, по которым требования истца было удовлетворено. Принимая такой пункт, на наш взгляд, также необходимо регламентировать критерии оценки вынесенных бюджетным учреждением решений в части отказов в исправлении ошибок или отказа в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Исходя их сложившейся практики оспаривания кадастровой стоимости по подавляющему количеству дел удовлетворяются требования истца об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. При этом первоначальный документ (отчет об оценке, с которым обращается истец в суд) не ложится в основу решения, а кадастровая стоимость устанавливается по результатам судебной экспертизы. И даже в случае, когда судебный эксперт не подтверждает выводы, указанные в первоначальном отчете, требования истца об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, все равно удовлетворяются в полном размере. 2. Необходимо разработать порядок взаимодействия между бюджетным учреждением и Росреестром, в том числе при передаче сведений в случае определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с измененными качественными и (или) количественными характеристиками и ранее не учтенных объектов недвижимости. Предлагаем внести в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» возможность получать бюджетным учреждениям, наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, сведений, содержащихся в ЕГРН бесплатно, так как данная информация, например, необходима при обработке деклараций о характеристиках объектов недвижимости, а также при рассмотрении обращений граждан. 3. В статьях 12, 14 сократить срок предоставления имеющейся у федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления и подведомственных им организаций, информации с 20 рабочих дней до 10 рабочих дней. 4. В статье 13 сократить срок формирования и предоставления перечня объектов недвижимости с 20 рабочих дней до 10 рабочих дней. 5. Необходимо дать более четкую формулировку: Статья 14 «27. Бюджетное учреждение размещает обновленные версии проектов отчетов и справку на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с частью 12 настоящей статьи в течение срока размещения текущих версий проектов отчетов в фонде данных государственной кадастровой оценки и пяти календарных дней после завершения такого размещения» Данная норма подразумевает увеличение срока размещения отчета? Необходимо уточнить с какого момента начинается отсчет дополнительных пяти дней размещения. 6. Согласно п. 16 ст.14 сведения и материалы, содержащиеся в проектах отчетов, размещаются на 30 календарных дней для предоставления замечаний. Пункт 29 той же статьи обязывает орган регистрации прав разместить сведения и материалы, содержащиеся в обновленных версиях проектов отчетов до дня завершения размещения текущих версий проектов отчетов, но не менее чем на 15 календарных дней. Таким образом, в случае подачи замечаний на двадцатый день общий срок размещения отчета увеличивается с 30 до 35 дней, на двадцать пятый – с 30 до 40 дней и т.д. Считаем необходимым ввести ограничительные меры на бесконечное увеличение срока размещения проекта отчета. Указанные в п.29 ст.14 пятнадцать календарных дней должны относиться лишь к внесенным изменениям, а замечания к неизменённой части отчета не должны учитываться. | Пункт 2 части 7 статьи 9 Федерального закона в редакции Законопроекта 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. Порядок получения сведений Единого государственного реестра недвижимости урегулирован Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и разработанными в соответствии с данным законом подзаконными актами. В то же время Законопроектом устраняются пробелы текущего регулирования в т.ч. в отношении части 9 статьи 24 Федерального закона (в действующей редакции). Положения, предусматривающие установление лица, предоставляющего соответствующие сведения, порядок расчета кадастровой стоимости, формат ее описания и предоставления результатов устанавливается статьей 16 Федерального закона (в редакции Законопроекта). Законопроектом предлагается расширить перечень лиц, обязанных предоставлять именующуюся информацию для целей проведения государственной кадастровой оценки. В то же время на подготовку к проведению государственной кадастровой оценки, в рамках которого осуществляется такое взаимодействие, Федеральным законом отводится неограниченное время. Фактически бюджетное учреждение на постоянной основе должно обеспечивать проведение мероприятий по сбору, обработке, актуализации и пр. информации, необходимой для проведения государственной кадастровой оценки. В этой связи рассматриваемые сроки предоставления запрашиваемых сведений не могут оказать существенное влияние на процесс подготовки к проведению государственной кадастровой оценки. Федеральным законом в редакции Законопроекта сокращаются сроки предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, с 30 до 20 рабочих дней. Кроме того, Законопроектом 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. Общий срок размещения предварительных отчетных документов зависит от 2 обстоятельств: 1) наличия выявленных Росреестром несоответствий материалов требованиям к отчету и отдельным требованиям методических указаний; 2) наличия у бюджетного учреждения потребности во внесении изменений в такие материалы. При невыявлении Росреестром несоответствий внесение изменений в материалы и, соответственно, продление срока их размещения зависит исключительно от решения бюджетного учреждения о достаточности достигнутого качественного уровня материалов и отсутствии потребности в их корректировке. К примеру, по каждому из поступающих на рассмотрение замечаний бюджетное учреждение принимает решение о необходимости внесения изменений в предварительные отчетные документы. |
| 8 | Кузнецова Валерия Владимировна (valeria\_kuznetsova@rambler.ru) | Предлагаемые Законопроектом изменения не позволяют достичь заявленных целей регулирования, а именно недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости. Результатом введения нового регулирования станет деградация гарантирующих механизмов защиты прав на уплату экономически обоснованных налогов. Вопреки заявленным целям Законопроект создает дополнительные условия для сохранения возможности использования кадастровой стоимости объектов недвижимости, не соответствующей их действительной рыночной стоимости. Это достигается за счет отмены существующих процедур комиссионного и судебного оспаривания результатов определения кадастровой стоимости ввиду ее несоответствия рыночной. При этом ликвидируется основополагающее понятие «дата определения кадастровой стоимости», в отсутствие которого возможность корректного сравнения рыночной и кадастровой стоимости объекта полностью исключается. Предлагаемые Законопроектом изменения не согласуются с действующим правовым регулированием (положения НК РФ, КАС РФ и др.) и прямо противоречат существующей судебной практике, в т.ч. позиции Конституционного суда РФ, а именно: правовые акты, порождающие 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 НК РФ (т.е. не ранее 1-го числа очередного налогового периода, а не через месяц со дня их официального опубликования). Положения Законопроекта требуют существенной доработки. Среди основных предлагаемых Законопроектом изменений наиболее существенными являются: 1. Отмена существующего механизма оспаривания результатов определения кадастровой стоимости. Законопроектом предлагается полностью отменить установленный ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон) механизм оспаривания результатов определения кадастровой стоимости ввиду ее несоответствия рыночной. Вышеуказанный механизм предлагается заменить новой процедурой «установления кадастровой стоимости объекта в размере рыночной» (ст. 22.1 Законопроекта). Отличие предлагаемой процедуры по сути состоит в следующем: Рассмотрение вопроса о несоответствияи кадастровой стоимости объекта его рыночной стоимости будет осуществляться не специально созданной комиссией (альтернативно – судом), а непосредственно бюджетным учреждением, ответственным за определение кадастровой стоимости объекта. Бюджетное учреждение может, как удовлетворить требование об установлении кадастровой стоимости объекта в размере рыночной, так и отказать в удовлетворении данного требования по причине выявления ошибок в отчете об оценке. При этом, согласно Законопроекту лишь вышеуказанный отказ бюджетного учреждения может быть оспорен в судебном порядке. До рассмотрения вопроса об изменении кадастровой стоимости бюджетным учреждением возможности судебной защиты прав полностью заблокированы. Таким образом, результатом введения новой процедуры станет: • ликвидация судебных механизмов защиты прав на оплату экономически обоснованных налогов. Предлагаемое регулирование исключает возможность судебного оспаривания законности действий уполномоченных органов и лиц по определению кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Согласно Законопроекту предлагается лишь возможность оспаривания действий по отказу в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Таким образом, полностью подменяется предмет судебного разбирательства. При этом собственник имущества лишается возможности защиты своих прав в связи с произведенной им уплатой завышенных налогов в предшествующие периоды. • невозможность ретроспективного использования результатов измененной кадастровой стоимости объектов (по результатам удовлетворения бюджетным учреждением заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной) при расчете налогообложения за предыдущие периоды. Действующее законодательство позволяет применять для целей налогообложения сведения о кадастровой стоимости, полученные в результате исправления ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, со дня вступления в силу акта, утвердившего ошибочно определенную кадастровую стоимость (абз. 3 п. 2 ст. 403 НК РФ, абз. 2 п. 15 ст. 378.2. НК РФ, ч. 4 ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности, ч. 2 ст. 18 Закона о кадастровой оценке). Вышеуказанное позволяет налогоплательщику пересчитать налог за все периоды, в которых при исчислении суммы к уплате в бюджет использовалась ошибочная кадастровая стоимость объекта налогообложения. Однако предлагаемые Законопроектом изменения полностью игнорируют вышеуказанные нормы, тем самым лишая возможности ретроспективного пересчета налогов за предыдущие периоды. • перекладывание финансового бремени по установлению достоверной кадастровой стоимости имущества (в размере рыночной) на собственников объектов, ввиду невозможности взыскания убытков с лиц, ответственных за установление недостоверной кадастровой стоимости. Предлагаемое регулирование не позволяет оспорить ранее установленную кадастровую стоимость объекта, а позволяет лишь установить ее новое цифровое значение в размере рыночной стоимости объекта, определенной на основании представленных заявителем документов об оценке рыночной стоимости. Вышеуказанное лишает возможности взыскания расходов на проведение рыночной оценки стоимости объектов с лиц, ответственных за установление недостоверной кадастровой стоимости. • несогласованность положений законодательства о кадастровой оценке с нормами КАС РФ (ст.ст. 245, 248), а также нормами НК РФ (п. 15 ст. 378.2 в редакции Закона № 334-ФЗ). Полностью отменяя предусмотренный Законом о государственной кадастровой оценке механизм оспаривания результатов кадастровой стоимости, предлагаемый Законопроект не учитывает наличие корреспондирующих данному механизму положений в иных нормативных актах. Вышеуказанные нормы прямо предусматривают возможность и основания судебного оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, а также последствия изменения кадастровой стоимости в результате такого оспаривания. При этом никаких изменений в обозначенные положения законопроектом не предлагается. В качестве обстоятельства, дополнительно препятствующего возможности оспаривания действий по установлению недостоверной кадастровой стоимости имущества, можно также рассматривать исключение из Закона такого основополагающего понятия как «дата определения кадастровой стоимости» (ч. 4 ст. 14 Закона). Вышеуказанное не оставляет возможностей для корректного сравнения рыночной и кадастровой стоимости объекта в случае оспаривания последней со стороны правообладателя. 2. Изменение порядка вступления в силу актов об утверждении результатов кадастровой оценки. Законопроектом предлагается изменить установленный ч. 4 ст. 15 Закона срок вступления в силу актов об утверждении результатов определения кадастровой стоимости. Предполагается, что акты будут вступать в силу по истечении месяца со дня их официального опубликования (в настоящий момент – с 01 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки). Вышеуказанное противоречит сложившемуся в налоговом законодательстве подходу. Как следует из п. 1 ст. 5 НК РФ, 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 РФ 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 НК РФ. Иное приводило бы к нарушению конституционных прав налогоплательщиков. (Постановление Конституционного Суда РФ от 02.07.2013 № 17-П; Определение Конституционного Суда РФ от 03.02.2010 № 165-О-О). 3. Сокращение перечня информации, размещаемой в фонде данных государственной кадастровой оценки. Законопроектом предлагается изменить установленный ч. 6 ст. 13 Закона порядок размещения информации в фонде данных государственной кадастровой оценки. Действующим регулированием предусматривается размещение в фонде данных полного перечня информации в отношении имеющихся объектов недвижимого имущества, подлежащих кадастровой оценке, в т.ч. сведения о количественных и качественных характеристиках объектов недвижимости, а также материалы графической части, включающей информацию: • о границах кадастровых кварталов, включая сведения об учетных номерах кадастровых кварталов; • о границах населенных пунктов; • о границах муниципальных образований; • о границах земельных участков, включая сведения о кадастровых номерах земельных участков; • о контурах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельных участках, включая сведения о кадастровых номерах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства; • о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территорий объектов культурного наследия, территорий опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, лесопарках, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях; • о береговых линиях (границах водных объектов). Законопроект предлагает отменить вышеуказанное императивное требование о размещении всей информации в фонде данных, заменяя данную норму обязанностью размещать лишь «сведения об объектах». Представляется, что предлагаемая норма предоставляет правоприменителю необоснованно широкие пределы усмотрения или возможность необоснованного применения исключений из общих правил, а также свидетельствует о неполноте административных процедур. Отсутствие полного объема информации существенно ограничит возможности правообладателей и заинтересованных субъектов в получении необходимой информации для оценки достоверности проведенной кадастровой оценки и, возможно, потребует дополнительных расходов. | О рассмотрении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (статья 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно действующей редакции статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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 о ГКО в редакции Законопроекта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации. Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона о ГКО 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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. О порядке вступления в силу актов об утверждении результатов государственной кадастровой оценки (статья 15 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта). 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в редакции Законопроекта 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. О публикации сведений, содержащихся в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (статья 13 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта). Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется в машиночитаемом формате (трудном для восприятия) XML. Размещение указанных материалов в виде сформированного перечня не позволяет правообладателю объекта недвижимости оперативно получить информацию об объектах недвижимости, содержащихся в перечне. В этой связи Законопроект предполагает возможность публикации сведений об объектах недвижимости, содержащихся в перечне, в человекочитаемом формате. |
| 9 | Гладкова Светлана Александровна (gladkova.sa@gazprom-neft.ru) | Замечания и предложения ПАО "Газпром нефть" к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»: Пункт 2 части 1 ст.3 дополнить абзацем следующего содержания: «Кадастровая стоимость не может быть выше рыночной стоимости объекта недвижимости. В случаях определения рыночной стоимости объекта недвижимости кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости» Принципиальное замечание. Обоснование общее с замечанием к ч. 11 ст. 22.1., что изложено также ниже. Несмотря на то, что аналогичная норма содержится в ст. 66 Земельного кодекса, это следует включить в федеральный закон о государственной кадастровой оценке на уровне понятий. Предложенная редакция полностью соответствует пункту 2 Перечня поручений по реализации Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 1 марта 2018 года от 15 марта 2018 года № Пр-436, в соответствии с которым необходимо обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, предусматривающих совершенствование порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в целях недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости. Часть 16 ст. 14 изложить в редакции: «В случае соответствия всех проектов отчетов требованиям к отчету орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня окончания их проверки размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в проектах отчетов, в объеме, предусмотренном порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки, а также сведения о месте размещения таких проектов отчетов на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на шестьдесят календарных дней для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости, информация о котором содержится в проектах отчетов (далее – замечания к проекту отчета)». Оставить 60 дней для подачи замечаний. Предлагаемые законопроектом изменения ограничивают права граждан по сравнению с действующим законодательством, что противоречат смыслу предложений Президента в послании Федеральному собранию. 30 дней – слишком маленький срок для того, чтобы правообладатели узнали о размещении предварительных отчетных документов, успели их скачать, ознакомиться с ними, проанализировать их на наличие ошибок при определении кадастровой стоимости и подать обоснованные и мотивированные замечания к ним. Кроме того, может понадобится заключение договоров с профессиональными экспертами. Часть 11. ст. 22.1. изложить в редакции: «Бюджетное учреждение вправе принять следующие решения по заявлению об установлении рыночной стоимости: 1) об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости (далее – решение об установлении рыночной стоимости); 2) об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости (далее – решение об отказе в установлении рыночной стоимости). Решение об отказе в установлении рыночной стоимости допустимо выносить только в случае несоответствии отчета о рыночной оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности). В ходе проверки отчета о рыночной оценке не проводится повторная оценка». Принципиальное замечание. Право установления кадастровой стоимости в размере рыночной принадлежит правообладателю в силу действующего законодательства РФ (ст. 66 Земельного кодекса РФ в части земельных участков) и правоприменительной практики. Иное решение потребует издержек на дополнительные экспертные исследования и судебное оспаривание решения Бюджетного учреждения. Фраза «в связи с выявленными ошибками в соответствующем отчете об оценке», что предложена в текущей редакции законопроекта, является слишком общей, ошибочными могут быть названы и суждения оценщика и влиянии тех или иных факторов на результат оценки. Включить в ст. 22.1 возможность подачи заявления об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной через МФЦ, как это уже допускается при направлении ошибок к кадастровой оценке (ст. 21). | Общий срок размещения предварительных отчетных документов зависит от 2 обстоятельств: 1) наличия выявленных Росреестром несоответствий материалов требованиям к отчету и отдельным требованиям методических указаний; 2) наличия у бюджетного учреждения потребности во внесении изменений в такие материалы. При невыявлении Росреестром несоответствий внесение изменений в материалы и, соответственно, продление срока их размещения зависит исключительно от решения бюджетного учреждения о достаточности достигнутого качественного уровня материалов и отсутствии потребности в их корректировке. К примеру, по каждому из поступающих на рассмотрение замечаний бюджетное учреждение принимает решение о необходимости внесения изменений в предварительные отчетные документы. Таким образом, общий срок размещения предварительных отчетных документов определяется качеством их первой версии, а также скоростью и качеством реакции бюджетного учреждения на обосновании замечания и выявленные несоответствия и может отличаться от предусмотренного действующей редакцией Федерального закона срока как в меньшую, так и в большую сторону. 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 Федерального закона Законопроектом 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. Земельным кодексом Российской Федерации определено право установления кадастровой стоимости земельных участков в размере его рыночной стоимости (без определения соответствующего порядка) значительно раньше появления в федеральном законодательстве специальных норм, определяющих право и порядок установления кадастровой стоимости всех объектов недвижимости участков в размере их рыночной стоимости. Право и порядок установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости предусмотрено Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а также до завершения переходного периода – Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с 2010 года). Таким образом, сохранение рассматриваемой нормы Земельного кодекса Российской Федерации является избыточным, а признание ее утратившей силу не повлияет на право установления кадастровой стоимости объектов недвижимости (в т.ч. земельных участков) в размере их рыночной стоимости. |
| 10 | Доронина Ирина (Dirina-npo@yandex.ru) | Требует тщательно доработки на соответствие формулировкам и нормам из ФЗ ОБ оценочной деятельности , требует доработки и раскрытие используемых определений и формулировок. Статья 22 несет некоторые неточности: В пункте 1. Необходимо расшифровать значение слова «такого» дать четкое определение, что означает в смысловой нагрузке указание «такого» объекта недвижимости. Не отражено в какую инстанцию, орган или учреждение подается заявление. В пункте 2. Необходимо расшифровать значение слова «такого» дать четкое определение, что означает в смысловой нагрузке указание «такого» объекта недвижимости. В законопроекте не указывается на какую дату необходимо произвести определение рыночной стоимости в Отчете об оценке для подачи заявления, необходимо внести уточнения. Так же не указано на какую дату определяется кадастровая стоимость, что противоречит уже выложенным проектам Отчетов по кадастровой стоимости, которые содержат информацию согласно действующему ФЗ о дате определения кадастровой стоимости. Если не внести четкие критерии по датам определения кадастровой и рыночной стоимости это вызовет массу споров суде, усложнит судебные процессы, будет затягивание судебных процессов, как было до 2014 года, пока ВС не вынес разъяснения и не были внесены соответсвующие поправки в ФЗ. Пункт 2 устанавливает срок подачи заявления – с даты постановки на кадастровый учет до даты снятия. Пункт 7 устанавливает срок подачи заявления 6 месяцев с даты оценки в Отчете об оценке, что не допустимо. Согласно сложившейся судебной практике, дата определения рыночной стоимости является дата определения кадастровой стоимости. Таким образом возникает для всех ограничение в сроке подачи заявлений в 6 месяцев с даты определения кадастровой стоимости (01.01.2018 г.). При текущей формулировке и сложившейся судебной практике возникает ограничение в сроке подаче заявлений в 6 месяцев с 01.01.2018 г. Что делает в принципе невозможным подать заявление! Далее будут следовать отказы в принятии заявлений, оспаривание будет переходить в суды как было до 2014 года, когда процедура оспаривания так же носила ограничения по времени подачи заявлений в 6 месяцев. Необходимо заменить формулировку в п. 7 ст. 22 7. Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, составления отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению. Согласно Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ) | Согласно части 3 статьи 22.1 Федерального закона в редакции Законопроекта заявление об установлении рыночной стоимости подается в бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации и наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости. Частью 2 статьи 22.1 Федерального закона в редакции Законопроекта устанавливается период, в течение которого возникает право подать заявление об установлении рыночной стоимости (в течении всего периода, когда объект недвижимости учтен в Едином государственном реестре недвижимости) в бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации и наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости. Законопроектом не предусматривается привязка рыночной оценки объекта недвижимости к дате определения его кадастровой стоимости. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости проводится на любую дату. Вместе с тем к заявлению об установлении рыночной стоимости прикладывается отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, у которого дата, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, отличается от даты подачи заявления не более чем на шесть месяцев. |
| 11 | Рябов Дмитрий (ryabov.lip@mail.ru) | 1. Подпункт 2 пункта 7 статьи 9 устанавливает предельно допустимое количество (в процентном выражении) оспоренных в суде решений бюджетного учреждения, принятых в течение календарного года, в которых правообладателям объектов недвижимости было отказано в исправлении ошибок либо в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, превышение которого влечет расторжение трудового договора с руководителем бюджетного учреждения. Для однозначного толкования необходимо четко определить, что включает в себя понятие «оспоренные в суде решения»: это все решения, которые оспариваются, или только те, по которым требования истца было удовлетворено. Принимая такой пункт, на наш взгляд, также необходимо регламентировать критерии оценки вынесенных бюджетным учреждением решений в части отказов в исправлении ошибок или отказа в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Исходя их сложившейся практики оспаривания кадастровой стоимости по подавляющему количеству дел удовлетворяются требования истца об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. При этом первоначальный документ (отчет об оценке, с которым обращается истец в суд) не ложится в основу решения, а кадастровая стоимость устанавливается по результатам судебной экспертизы. И даже в случае, когда судебный эксперт не подтверждает выводы, указанные в первоначальном отчете, требования истца об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, все равно удовлетворяются в полном размере. 2. Необходимо разработать порядок взаимодействия между бюджетным учреждением и Росреестром, в том числе при передаче сведений в случае определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с измененными качественными и (или) количественными характеристиками и ранее не учтенных объектов недвижимости. Предлагаем внести в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» возможность получать бюджетным учреждениям, наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, сведений, содержащихся в ЕГРН бесплатно, так как данная информация, например, необходима при обработке деклараций о характеристиках объектов недвижимости, а также при рассмотрении обращений граждан. 3. В статьях 12, 14 сократить срок предоставления имеющейся у федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления и подведомственных им организаций, информации с 20 рабочих дней до 10 рабочих дней. 4. Орган регистрации прав размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в проектах отчетов на тридцать календарных дней для предоставления замечаний. Если замечание поступит на двадцать девятый день, то общий срок увеличивается на пятнадцать календарных дней. Таким образом, общий срок может увеличиться до сорока пяти календарных дней. Далее если замечание поступит на сорок четвертый день, то общий срок увеличится до шестидесяти календарных дней. Получается, что общий срок может затянутся до бесконечности. Считаю необходимым предусмотреть ограничительные меры по поводу предельного срока размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки. | Пункт 2 части 7 статьи 9 Федерального закона в редакции Законопроекта 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. Порядок получения сведений Единого государственного реестра недвижимости урегулирован Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и разработанными в соответствии в данным законом подзаконными актами. В то же время Законопроектом устраняются пробелы текущего регулирования в т.ч. в отношении части 9 статьи 24 Федерального закона (в действующей редакции). Положения, предусматривающие установление лица, предоставляющего соответствующие сведения, порядок расчета кадастровой стоимости, формат ее описания и предоставления результатов устанавливается статьей 16 Федерального закона (в редакции Законопроекта). Законопроектом предлагается расширить перечень лиц, обязанных предоставлять именующуюся информацию для целей проведения государственной кадастровой оценки. В то же время на подготовку к проведению государственной кадастровой оценки, в рамках которого осуществляется такое взаимодействие, Федеральным законом отводится неограниченное время. Фактически бюджетное учреждение на постоянной основе должно обеспечивать проведение мероприятий по сбору, обработке, актуализации и пр. информации, необходимой для проведения государственной кадастровой оценки. В этой связи рассматриваемые сроки предоставления запрашиваемых сведений не могут оказать существенное влияние на процесс подготовки к проведению государственной кадастровой оценки. Общий срок размещения предварительных отчетных документов зависит от 2 обстоятельств: 1) наличия выявленных Росреестром несоответствий материалов требованиям к отчету и отдельным требованиям методических указаний; 2) наличия у бюджетного учреждения потребности во внесении изменений в такие материалы. При невыявлении Росреестром несоответствий внесение изменений в материалы и, соответственно, продление срока их размещения зависит исключительно от решения бюджетного учреждения о достаточности достигнутого качественного уровня материалов и отсутствии потребности в их корректировке. К примеру, по каждому из поступающих на рассмотрение замечаний бюджетное учреждение принимает решение о необходимости внесения изменений в предварительные отчетные документы. |
| 12 | O Ekaterina (ov-ekaterina@yandex.ru) | 1. Статья 6 законопроекта: «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». Предлагаемое согласование уполномоченным органом назначения руководителя бюджетного учреждения с Росреестром противоречит остальным положениям законодательства, в том числе в части ответственности: ответственность за деятельность, связанную с определением кадастровой стоимости несет бюджетное учреждение, субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность по обязательствам бюджетного учреждения, указанные обстоятельства предполагают право выбора руководителя учреждения предоставить непосредственно уполномоченному органу субъекта. 2. Статья 3 законопроекта: «Статья 14. Определение кадастровой стоимости. п. 6. 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 Едином государственном реестре недвижимости, индексов рынка недвижимости.» Предлагается дополнительно предусмотреть обязанность предоставления в бюджетное учреждение для целей контроля качества сведений о ценах возмездных сделок Росреестром, а также агентствами недвижимости. 3. Статья 4 п. 1, п. 2 «В 2022 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка земельных участков без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки. В случае если государственная кадастровая оценка не проведена в субъекте Российской Федерации в соответствии с настоящей частью или соответствующие результаты определения кадастровой стоимости не опубликованы до 30 ноября 2022 года, с 1 января 2023 года кадастровая стоимость земельных участков такого субъекта Российской Федерации, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, для целей налогообложения не применяется. В 2023 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки. В случае если государственная кадастровая оценка не проведена в субъекте Российской Федерации в соответствии с настоящей частью или соответствующие результаты определения кадастровой стоимости не опубликованы до 30 ноября 2023 года, с 1 января 2024 года кадастровая стоимость зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, единых недвижимых комплексов такого субъекта Российской Федерации, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, для целей налогообложения не применяется.» Для целей равномерного распределения работ бюджетных учреждений, а также в целях рационального планирования финансирования проведения государственной кадастровой оценки предлагается скорректировать сроки на: 2022 – год проведения государственной кадастровой оценки земельных участков; (2023 - подготовка) 2024 – год проведения государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест. Таким образом появится равномерный график работы учреждений, предполагающий ежегодное чередование подготовки и оценки. 4. Статья 3 законопроекта: «Статья 9. Федеральный государственный надзор за проведением государственной кадастровой оценки. п. 7. Орган регистрации прав направляет в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации представление о расторжении трудового договора по инициативе работодателя с руководителем бюджетного учреждения в случаях: 2) если доля оспоренных в суде решений бюджетного учреждения, принятых в течение календарного года, в соответствии с которыми правообладателям объектов недвижимости было отказано в исправлении ошибок в соответствии со статьей 21 настоящего Федерального закона либо в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в соответствии со статьей 221 настоящего Федерального закона, превысила 20 процентов для одного из оснований или 15 процентов в сумме по обоим основаниям.» Предлагается убрать норму в пп. 2 п. 7 статьи 9 237-ФЗ в статье 3 законопроекта ввиду того, что руководители Учреждений ставятся в условия, при которых должны быть приняты все обращения граждан, что породит сильный разброс в кадастровой стоимости аналогичных объектов и поставит под вопрос смысл определения кадастровой стоимости. | О согласовании Росреестром руководителя бюджетного учреждения (часть 2 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Частью 2 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта предусматривается, что заключение трудового договора с руководителем бюджетного учреждения осуществляется по согласованию с органом регистрации прав. Указанная норма не определяет критерии и процедуру согласования. О контроле качества полученных результатов государственной кадастровой оценки (часть 6 статьи 14 Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Частью 6 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в редакции Законопроекта 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 о ГКО (в редакции Законопроекта) устанавливается обязанность подведомственного органу регистрации прав подведомственного учреждения ежегодно предоставлять уполномоченному органу субъекта Российской Федерации сведения о ценах возмездных сделок, содержащихся в ЕГРН. О единой периодичности проведения государственной кадастровой оценки и едином годе проведения государственной кадастровой оценки (части 4 и 5 статьи 4 Законопроекта). 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. Пункт 2 части 7 статьи 9 Федерального закона в редакции Законопроекта 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. |
| 13 | Гинева Ирина (gineva@mail.ru) | Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление кадастровой оценки» полагает, что исключение возможности оспаривания в суде результатов определения государственной кадастровой оценки повлечет ущемление прав заинтересованных лиц на защиту в суде. Отнесение к полномочиям бюджетных учреждений обязанности по рассмотрению заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости и принятие решений по ним потребует значительного увеличения штата бюджетных учреждений, что потребует дополнительного финансирования из бюджетов субъектов Российской Федерации. Передача бюджетным учреждениям полномочий по установлению кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости неизбежно вызовет конфликт интересов. Бюджетное учреждение вынуждено отстаивать результат проведенной им кадастровой оценки и не заинтересовано в установлении в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, существенно отличающейся от определенной им кадастровой стоимости. Аккумулирование у одного учреждения полномочий по определению кадастровой стоимости и полномочий по установлению кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости повлечет увеличение субъективизма при рассмотрении отчетов об оценке рыночной стоимости и установит необоснованно широкие пределы усмотрения, что является коррупциогенными факторами. Законопроект противоречит положениям Конституции РФ, Налогового кодекса РФ, содержит зачастую нереализуемые положения, противоречащие действующему законодательству, нарушающие права и законные интересы граждан и юридических лиц. Более подробные комментарии на законопроект приведены направлены на электронную почту MarkovBA@economy.gov.ru. Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление кадастровой оценки» полагает, что законопроект нуждается в существенной доработке и не может быть внесен в Государственную Думу Российской Федерации в изложенной редакции. | О рассмотрении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (статья 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно действующей редакции статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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 о ГКО в редакции Законопроекта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации. Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона о ГКО 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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. |
| 14 | Болотских Вера Владимировна (firmacolor@mail.ru) | Как следует из Пояснительной записки, законопроект разрабатывается в целях реализации Послания Президента РФ, в соответствии с которым необходимо обеспечить недопущение применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости. Однако никаких норм, направленных на решение этой задачи, в законопроекте не содержится. Основная задача, на которую направлен законопроект-это полная ликвидация процедуры оспаривания кадастровой стоимости в комиссии или в суде, ликвидация прав на защиту в суде в случаях установления завышенной кадастровой стоимости по сравнению с рыночной. Помимо решения данной задачи законопроект ограничивает и другие права, и возможности правообладателей по установлению справедливой кадастровой стоимости по сравнению с действующим законодательством (сокращение сроков подачи заявлений на предварительные отчетные документы, отмена ретроспективного применения кадастровой стоимости, установленной в размере рыночной, ограничение круга информации о кадастровой оценке, доступной правообладателям и др.) Некоторые положения законопроекта противоречат действующему законодательству и правовым позициям Конституционного суда РФ. Принятие данного законопроекта будет способствовать повышению коррупциогенности в сфере кадастровой оценки, росту социальной напряженности, повлечет существенное нарушение прав граждан на установление справедливой кадастровой стоимости, вступает в противоречие с поручением Президента, изложенном в послании к Федеральному собранию. Фактически предлагаемый законопроект представляет собой огромный шаг назад в сфере регулирования кадастровой оценки, результатом которой должно стать установление справедливой кадастровой стоимости. | Законопроектом не предусматривается упразднение института досудебного установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Законопроектом предусмотрено, что рассмотрение соответствующих заявлений будет осуществляться не комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а непосредственно бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости, что позволит обеспечить режим прямого урегулирования соответствующих обращений. При этом Законопроект предусматривает возможность судебного оспаривания такого решения бюджетного решения. Законопроектом не предусматривается отмена ретроспективного применения кадастровой стоимости. Наоборот, в случаях исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, исправленная кадастровая стоимость согласно Законопроекту применяется в пользу правообладателя соответствующего объекта недвижимости. Законопроект также 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 новых версий промежуточных отчетных документов (каждый раз на 15 дней). При этом в отличие от действующей редакции Федерального закона Законопроектом 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. |
| 15 | Республика Башкортостан (mizonova.l@bashkortostan.ru) | направляем предложения и замечания по законопроекту, поступившие из Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан: Рассмотрев законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки» (далее – Законопроект), который размещен на федеральном Интернет-портале для проведения публичных консультаций, Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан направляет следующие предложения. На сегодняшний день, статьей 22 Федерального закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее – № 237 ФЗ), определение кадастровой стоимости в размере рыночной возложено на комиссию, созданную уполномоченным органом субъекта Российской Федерации на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. Законопроектом предусмотрено упразднение Комиссии по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости (ст.19 Законопроекта). В соответствии со ст. 221 Законопроекта предполагается наделение государственного бюджетного учреждения полномочиями по установлению кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости. Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, рассмотрев вышеуказанный Законопроект, в частности статьи 221 и 19, считает необходимым рассмотреть вопрос по внесению изменений в ст. 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", предусмотрев возложение обязанности по проведению экспертизы отчета об определении рыночной стоимости на соответствие действующему законодательству об оценочной деятельности в Российской Федерации на бюджетное учреждение. Кроме того, рассмотрев Законопроект предлагаем: Дополнение в части 2 ст.6 исключить – отсутствует порядок, требования по согласованию. Кроме того, регулирование федеральным органом деятельности бюджетного учреждения, в том числе в части установления дополнительных требований к руководителю бюджетного учреждения и его согласование при назначении на должность, а так же вмешивание в хозяйственную деятельность учреждения, образованного субъектом Российской Федерации, не допустимо в рамках действующего законодательства о разграничении полномочий между федеральными, государственными и местными органами власти. Часть 2 ст. 7. оставить в прежней редакции. Имеются опасения о снижении квалификации работника бюджетного учреждения, определяющего кадастровую стоимость в связи с отсутствием опыта в определении рыночной стоимости. Пункт 7 ст. 8 оставить, в связи с необходимостью учета цен предложений, представленных бюджетным учреждением, для расчета индекса рынка недвижимости. Пункт 7-9 ст. 9 исключить, в связи с тем, что бюджетное учреждение осуществляет и другие виды деятельности, как основные (ведение фонда пространственных данных, хранение учетно-технической документации), так и внебюджетную деятельность (кадастровая деятельность), для достижения основной цели учреждения – проведение государственной кадастровой оценки. Кроме того, большинство учреждений, осуществляющих государственную кадастровую оценку, являются преобразованными из многопрофильных предприятий. Регулирование федеральным органом деятельности бюджетного учреждения, в том числе в части установления дополнительных требований к руководителю бюджетного учреждения и его согласование при назначении на должность, а так же вмешивание в хозяйственную деятельность учреждения, образованного субъектом Российской Федерации, не допустимо в рамках действующего законодательства о разграничении полномочий между федеральными, государственными и местными органами власти. В ст. 10 дополнения новой частью 31 исключить. Причина изложена выше. Внесение изменений в часть 8 ст. 12 – необходимо конкретизировать типы ошибки и порядок направления сведений о таких ошибках. В ч.2 ст. 14 исключить слова «серии жилого дома», в связи с отсутствием систематизированных сведений и органа, на который возложено данное полномочие. Часть 4, 5 ст. 14 требуют доработки, в связи с тем, что на сегодняшний день отсутствует порядок создания государственной информационной системы, ее сроки, механизм реализации. В настоящее время бюджетные учреждения работают в иных информационных системах, на которые потрачены бюджетные денежные средства. Имеются высокие риски, связанные со сроками внедрения государственной информационной системы, а так же последующих внесений изменений в ГИС, что может повлечь за собой неисполнение закона субъектом по определению кадастровой стоимости. Часть. 6 ст.14 – исключить, в связи с необходимостью учета цен предложений, представленных бюджетным учреждением, для расчета индекса рынка недвижимости. Часть 28 ст. 14 – конкретизировать порядок передачи сведений в орган регистрации прав в течение одного календарного дня. Часть 2 ст. 191 дополнить словами, а «так же цен предложений, представленных бюджетным учреждением. В ч. 6ст. 21 заменить слова «в течение пяти лет» словами «в течение четырех лет» (ч.4 с. 11( по аналогии)). | О рассмотрении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (статья 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно действующей редакции статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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 о ГКО в редакции Законопроекта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации. Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона о ГКО 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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. О согласовании Росреестром руководителя бюджетного учреждения (часть 2 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Частью 2 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта предусматривается, что заключение трудового договора с руководителем бюджетного учреждения осуществляется по согласованию с органом регистрации прав. Указанная норма не определяет критерии и процедуру согласования. Об отказе от установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Ни Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в действующей редакции), ни Законопроектом вопрос отказа от права установления кадастровой стоимости в размере индивидуально определенной рыночной стоимости не рассматривается. О расчете индекса рынка недвижимости на основе сведений о ценах сделок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (пункт 3 части 1 статьи 3, часть 1 статьи 19.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Положения, определяющие основу для расчета индекса рынка недвижимости из Законопроекта исключены. О персональной ответственности руководителя бюджетного учреждения (пункт 2 части 7 статьи 9 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки» в редакции Законопроекта). 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки» (далее – Закон о ГКО) в действующей редакции и в редакции Законопроекта 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 о ГКО (в редакции Законопроекта) 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 Законом о ГКО (в редакции Законопроекта) 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 о ГКО в редакции Законопроекта 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. О требованиях к квалификации руководите бюджетного учреждения, соответствующей квалификации лица, определяющего кадастровую стоимость, подписывающего отчет (часть 3.1 статьи 10 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта к нему предъявляется требования о его профессиональном соответствии и опыту работы в сфере оценки недвижимости. О направлении бюджетным учреждением в орган регистрации прав сведений о выявленных ошибках (часть 8 статьи 12 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно части 1 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта направлена на установление возможности бюджетного учреждения направлять в орган регистрации прав информацию о выявленных технических ошибках в сведениях Единого государственного реестра недвижимости. Об обязательном учете при определении кадастровой стоимости отдельных ценообразующих факторов (часть 2 статьи 14 Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Требования части 2 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта) об обязательном учете отдельных сведений как ценообразующих факторов скорректированы. В скорректированной версии предусматривается необходимость обязательного рассмотрения бюджетным учреждением вопроса влияния таких сведений на стоимость объектов недвижимости. О государственной информационной системе обеспечения применения методических указаний о государственной кадастровой оценке, механизмах ее работы (части 4 и 5 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). 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. О контроле качества полученных результатов государственной кадастровой оценки (часть 6 статьи 14 Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Частью 6 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в редакции Законопроекта 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 о ГКО (в редакции Законопроекта) устанавливается обязанность подведомственного органу регистрации прав подведомственного учреждения ежегодно предоставлять уполномоченному органу субъекта Российской Федерации сведения о ценах возмездных сделок, содержащихся в ЕГРН. |
| 16 | Республика Дагестан (sgr05@mail.ru) | Рассмотрев проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценке» и сообщает, что предложения к нему отсутствуют. Согласовываем настоящий проект без замечаний. |  |
| 17 | Саратовская область (rossoshanskayaAV@saratov.gov.ru) | Предлагаемые изменения в Федеральный закон № 237-ФЗ Часть 2 статьи 6 предлагается дополнить словами «, и заключает трудовой договор с руководителем бюджетного учреждения по согласованию с органом регистрации прав.». Предлагается статью 7 дополнить новым пунктом 51 следующего содержания: «51) рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости и принятие решения по ним». Кроме того, предлагается дополнить Закон № 237-ФЗ статьей 221, регламентирующей порядок установления по заявлению физических и юридических лиц кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта. Предлагается статью 9 изложить в новой редакции. Пункты 1 и 2 части 7: «Орган регистрации прав направляет в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации представление о расторжении трудового договора по инициативе работодателя с руководителем бюджетного учреждения в случаях: 1) его несоответствия требованиям, предъявляемым к нему статьей 10 настоящего Федерального закона; 2) если доля оспоренных в суде решений бюджетного учреждения, принятых в течение календарного года, в соответствии с которыми правообладателям объектов недвижимости было отказано в исправлении ошибок в соответствии со статьей 21 настоящего Федерального закона либо в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в соответствии со статьей 221 настоящего Федерального закона, превысила 20 процентов для одного из оснований или 15 процентов в сумме по обоим основаниям.». Часть 8 статьи 9: «Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации по представлению органа регистрации прав в месячный срок расторгает трудовой договор по инициативе работодателя с руководителем бюджетного учреждения.». Часть 9 «Лицо, освобожденное от исполнения обязанностей руководителя бюджетного учреждения в соответствии с частью 8 настоящей статьи: 1) вправе осуществлять в бюджетном учреждении деятельность, непосредственно связанную с определением кадастровой стоимости, составлением отчетов; 2) не может быть назначено руководителем бюджетного учреждения, исполнять обязанности руководителя бюджетного учреждения в течение трех лет со дня расторжения трудового договора по основанию, указанному в части 8 настоящей статьи.». Предлагается статью 11 изложить в новой редакции. Часть 1: «Государственная кадастровая оценка проводится одновременно в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 настоящей статьи: 1) зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест; 2) земельных участков.». Часть 10: «Подведомственное органу регистрации прав федеральное государственное бюджетное учреждение в течение двадцати рабочих дней со дня включения органом регистрации прав копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в фонд данных государственной кадастровой оценки формирует и предоставляет уполномоченному органу субъекта Российской Федерации предварительный перечень объектов недвижимости, соответствующих принятому решению о проведении государственной кадастровой оценки.». Предлагается часть 3 статьи 12 дополнить словами «и (или) иные документы, содержащие сведения о характеристиках объектов недвижимости». (Аналогичные изменения предлагается внести в часть 11 статьи 21 и часть 22 статьи 14). Предлагается внести изменения в часть 7 статьи 12: после слов «органы местного самоуправления, а также подведомственные им организации» дополнить словами «, организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, и ресурсоснабжающие организации». Предлагается статью 12 дополнить частью 8 следующего содержания: «В случае выявления в ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки ошибок в сведениях Единого государственного реестра недвижимости бюджетное учреждение направляет сведения о выявленных ошибках в орган регистрации прав.». Предлагается в части 6 статьи 13 слова «сформированный перечень» заменить словами «сведения об объектах недвижимости, включенных в перечень». Предлагается статью 14 изложить в новой редакции. Часть 2: «При определении кадастровой стоимости квартир, комнат в квартирах, многоквартирных домов, жилых домов, садовых домов обязательному учету подлежат сведения о местоположении, годе постройки, материале стен объекта недвижимости, серии жилого дома, нахождении объекта недвижимости в ветхом или аварийном состоянии, нахождении объекта недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территории.». Часть 3: «При определении кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, обязательному учету подлежат сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территории.». Часть 4: «Определение кадастровой стоимости осуществляется в государственной информационной системе обеспечения применения методических указаний о государственной кадастровой оценке.». Часть 5: «Государственная информационная система обеспечения применения методических указаний о государственной кадастровой оценке создается органом регистрации прав в целях единообразного применения методических указаний о государственной кадастровой оценке.». Часть 6: «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 Едином государственном реестре недвижимости, индексов рынка недвижимости.». Часть 7: «Итоговым документом, составленным по результатам определения кадастровой стоимости, является отчет. Требования к отчету устанавливаются федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки (далее – требования к отчету). Отчет составляется на электронном носителе в форме электронного документа.». Часть 10 статьи 14: «Федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в частности, организации, 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, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также подведомственные им организации обязаны предоставить имеющуюся в их распоряжении информацию по запросу бюджетного учреждения или уведомить об отсутствии запрошенной информации в течение двадцати рабочих дней со дня получения указанного запроса.». Часть 16: «В случае соответствия всех проектов отчетов требованиям к отчету орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня окончания их проверки размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в проектах отчетов, в объеме, предусмотренном порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки, а также сведения о месте размещения таких проектов отчетов на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на тридцать календарных дней для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости, информация о котором содержится в проектах отчетов (далее – замечания к проекту отчета). Часть 28 статьи 14: «В течение одного календарного дня со дня размещения обновленных версий проектов отчетов на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» бюджетное учреждение обеспечивает передачу в орган регистрации прав сведений о месте размещения таких документов, а также содержащихся в них сведений и материалов, содержащихся в таких документах, в объеме, предусмотренном порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки.». Часть 29 статьи 14 «Орган регистрации прав в течение одного рабочего дня со дня получения от бюджетного учреждения сведений и материалов, содержащихся в обновленных версиях проектов отчетов, размещает их в фонде данных государственной кадастровой оценки в порядке, предусмотренном частью 16 настоящей статьи, до дня завершения размещения текущих версий проектов отчетов, но не менее чем на пятнадцать календарных дней.». Часть 30 статьи 14: «После размещения обновленных версий проектов отчетов размещение предыдущих версий проектов отчетов, прием замечаний к ним прекращаются.». Части 31 и 32 статьи 14: «31. В течение десяти календарных дней со дня размещения обновленных версий проектов отчетов орган регистрации прав осуществляет их проверку на соответствие требованиям к отчету и направляет в бюджетное учреждение и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации уведомление о соответствии обновленных версий проектов отчетов требованиям к отчету или об его несоответствии с указанием требований к отчету, которым не соответствуют проекты отчетов. 32. В течение срока представления замечаний к проекту отчета, обновленных версий проектов отчетов орган регистрации прав осуществляет их проверку на соответствие методическим указаниям о государственной кадастровой оценке по критериям, установленным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки.». Часть 34 статьи 14 «В случае отсутствия выявленных бюджетным учреждением оснований для внесения изменений в текущие версии проектов отчетов, а также оснований для внесения изменений в такие документы, предусмотренных частями 31 и 32 настоящей статьи, после завершения срока размещения текущих версий проектов отчетов в фонде данных государственной кадастровой оценки текущие версии проектов отчетов считаются отчетами, о чем бюджетное учреждение в течение пяти календарных дней после завершения срока размещения текущих версий проектов отчетов в фонде данных государственной кадастровой оценки уведомляет орган регистрации прав.». Предлагается части 4 и 5 статьи 15 изложить в новой редакции: «4. Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу по истечении одного месяца после дня его обнародования (официального опубликования). 5. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение трех рабочих дней со дня вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости направляет его копию (включая сведения о датах его опубликования и вступления в силу) в орган регистрации прав.». Предлагается положения Закона дополнить статьей 191. Часть 5: «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, характеризующихся соответствующим индексом рынка недвижимости, за исключением случаев, когда такая стоимость установлена в размере рыночной, путем ее уменьшения в сведениях Единого государственного реестра недвижимости на долю изменения величины индекса рынка недвижимости.». Предлагается статью 21 изложить в новой редакции. Часть 6: «Заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, могут быть поданы в течение пяти лет со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующей кадастровой стоимости.». Положения части 1 статьи 4 Проекта не согласуются с частью 3 статьи 24 Федерального закона № 237-ФЗ; положения части 2 статьи 4 Проекта противоречат части 6 статьи 24 Федерального закона № 237-ФЗ. Часть 3 статьи 4 необходимо исключить. | Части 3 статьи 24 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» определяет правила рассмотрения комиссиями и судами обращений заинтересованных лиц об оспаривании кадастровой стоимости в переходный период. Положения части 2 статьи 4 Законопроекта определяют возможность применения мер по исправлению ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, вне существующих механизмов оспаривания кадастровой стоимости также в отношении результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении государственной кадастровой оценки в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». |
| 18 | Сахалинская область (orv@adm.sakhalin.ru) | Министерство экономического развития Сахалинской области, как Уполномоченный орган Правительства Сахалинской области в сфере оценки регулирующего воздействия рассмотрело проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»», и сообщает следующее. Рассматриваемый законопроект не содержит положений, вводящих избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской деятельности. |  |
| 19 | Ханты-Мансийский автономный округ (UtbanovVU@admhmao.ru) | Общее мнение, подготовленное управлением земельных отношений Департамента по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры: 1) Пунктом 12 статьи 221 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закона о кадастровой оценке) установлено, что в случае принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости в данном решении должны быть приведены исчерпывающие обоснования его принятия. В этой связи предлагаем в Законе о государственной кадастровой оценке предусмотреть перечень оснований для принятия бюджетным учреждением решения об отказе в установлении рыночной стоимости. 2) Проектом (часть 10 статьи 3) установлено, что перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке предоставляется бесплатно на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки. В целях единообразия предлагается установить бесплатность предоставления предварительного перечня объектов недвижимости, соответствующих принятому решению о проведении государственной кадастровой оценки (часть 10 статьи 11 Закона о кадастровой оценке, в редакции Проекта). 3) В соответствии со статьей 11 Закона о кадастровой оценке, в редакции Проекта, государственная кадастровая оценка проводится в отношении всех земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории субъекта Российской Федерации, без разграничения по категориям. Полагаем, что в данной редакции усматривается противоречие с частью 7 статьи 15 Закона о кадастровой оценке в редакции Проекта, предусматривающей в пункте 1 указание для земельных участков категорий земель. 4) Проектом предусмотрено внесение изменений в части 6 и 7 статьи 12 Закона о кадастровой оценке в части дополнения перечня органов власти и организаций, обязанных предоставлять в бюджетные учреждения, по их запросу, недостающую информацию об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости. Учитывая, что частями 5 и 6 статьи 16 Закона о кадастровой оценке установлен аналогичный перечень органов власти и организаций, предлагается внести в данную статью аналогичные изменения (дополнить словами «организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, ‎и ресурсоснабжающие организации»). 5) Предлагается предусмотреть бесплатность предоставления информации организациями, указанными в статьях 12 и 16 Закона о кадастровой оценке. 6) Проектом статья 12 Закона о кадастровой оценке дополняется частью 8 о направлении бюджетным учреждением, в ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, в орган регистрации прав информации о выявленных ошибках в сведениях Единого государственного реестра недвижимости. В целях устранения разночтений при применении данных положений закона предлагается уточнить форму предоставления указанных сведений. Дополнительно предлагается внести соответствующие изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», предусматривающие последовательность действий органа регистрации прав в случае поступления вышеуказанных сведений. 7) В часть 2 статьи 16 Закона о кадастровой оценке Проектом вносятся изменения в части указания органа, осуществляющего предоставление в бюджетное учреждение сведений об объекте недвижимости, влекущих за собой изменение его кадастровой стоимости, с органа регистрации прав на подведомственное органу регистрации прав федеральное государственное бюджетное учреждение. В этой связи предлагается внести соответствующие изменения также в часть 4 статьи 16 Закона о кадастровой оценке. 8) Согласно Проекту Закон о кадастровой оценке дополняется статьей 191 в соответствии с которой, подведомственным органу регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением в уполномоченные органы субъектов Российской Федерации ежегодно предоставляются сведения о ценах возмездных сделок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Учитывая, что указанная информация также необходима на этапе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, предлагается предусмотреть ежемесячное предоставление сведений о ценах сделок. 9) Предлагается рассмотреть возможность указания сроков исполнения соответствующих процедур, предусмотренных Проектом, не в календарных, а в рабочих днях. 10) Предлагается дополнить Проект положениями о внесении изменений в Земельный кодекс РФ, а именно: исключить абзац второй пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ. Так как действующей методикой кадастровой оценки предусмотрен иной механизм определения кадастровой стоимости без определения среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу). | Степень детализации проверки отчета о рыночной оценке объекта недвижимости Законопроектом 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 статье 16 Законопроекта не предполагается необходимость направления запроса в органы власти и организации, в целях получения недостающей информации об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости, так как расчет кадастровой стоимости в рамках рассматриваемой статьи основывается на уже сформированных результатах последней государственной кадастровой оценки. Плата за предоставление сведений возможна в случаях, если это прямо указанно в Законе. Соответствующие нормы, которые устанавливают платность предоставления сведений, Законопроектом не предусматриваются. Положение части 4 статьи 16 Федерального закона в редакции Законопроекта скорректированы. |
| 20 | Ставропольский край (maltseva@stavinvest.ru) | Представленный для рассмотрения законопроект направлен на исправление накопленных ошибок в ранее утвержденных результатах государственной кадастровой оценки (далее – ГКО), а также на минимизацию ошибок при проведении очередных ГКО, что в целом поддерживается. В связи с тем, что Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» вступил в силу с 1 января 2017 г., в регионах начали создаваться государственные бюджетные учреждения, наделяемые полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости. В Ставропольском крае со 2 июля 2018 г. создано государственное бюджетное учреждение Ставропольского края «Ставкрайимущество». Вместе с тем, ч. 1 п. 7 и ч. 7 п. 10 статьи 9 законопроекта, предлагается предъявлять требования к руководителю государственного бюджетного учреждения (далее – ГБУ) в части наличия опыта работы, связанного с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости, не менее трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение, либо иметь опыт работы в бюджетном учреждении, связанный с определением кадастровой стоимости, не менее трех лет. Вместе с тем в большинстве субъектов Российской Федерации ГБУ, образованные для целей проведения ГКО в соответствующем субъекте Российской Федерации, созданы путем реорганизации органов технической инвентаризации, в связи с чем осуществляют иные виды деятельности. Кроме того, в случае, если трудовой договор с руководителем ГБУ уже заключен, указанные изменения могут противоречить трудовому законодательству. С учетом изложенного, считаем целесообразным предъявлять к руководителю ГБУ требования, предусмотренные п. 1 ст. 10 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». | О требованиях к квалификации руководите бюджетного учреждения, соответствующей квалификации лица, определяющего кадастровую стоимость, подписывающего отчет (часть 3.1 статьи 10 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта к нему предъявляется требования о его профессиональном соответствии и опыту работы в сфере оценки недвижимости. Пункт 2 части 7 статьи 9 Федерального закона в редакции Законопроекта 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. |
| 21 | Вологодская область (orv@gov35.ru) | Департамент стратегического планирования Вологодской области направляет ответ Департамента имущественных отношений Вологодской области: "Департаментом имущественных отношений области (далее – Департамент) совместно с БУ ВО «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки» рассмотрен. Положения проекта федерального закона разрабатывались с целью совершенствования порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, для недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости. По мнению БУ ВО «Бюро кадастровой оценки и технической инвентари-зации», для достижения данной задачи в проекте предусмотрен значительный объем изменений, которые требуют экспертного обсуждения и уточнения. 1. Нецелесообразна передача полномочий по разработке и утверждению методических указаний о государственной кадастровой оценке, внесению из-менений в методические указания о государственной кадастровой оценке федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (часть 3 статьи 5). Данные полномочия должны осуществляться федеральным органом, осуществляющим функции по нормативному правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки. 2. Норма персональной ответственности руководителя бюджетного учреждения, закрепленная в части 7 статьи 9, является необъективной ввиду того, что доля оспоренных в суде решений бюджетного учреждения, принятых в течение календарного года, в соответствии с которыми правообладателям объектов недвижимости было отказано в исправлении ошибок, либо в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости при превышении 20 процентов для одного из оснований или 15 процентов в сумме по обоим основаниям не отражает качество результатов кадастровой оценки. В рамках данной нормы руководители бюджетных учреждений будут вынуждены принимать положительные решения по установлению кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости даже при наличии ошибок в отчете об оценке, так как в рамках судебного разбирательства вопрос рассматривается по существу без досудебной экспертизы представленного отчета об оценке. 3. В части 10 статьи 11 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. 4. Контроль качества полученных результатов, а также расчет индекса рынка недвижимости по данным сведений о ценах возмездных сделок, содер-жащихся в Едином государственном реестре недвижимости, носит необъективный характер, поскольку имеются прецеденты указания участниками сделок в соответствующих договорах недостоверных ценовых сведений. Для реализации данного положения проекта необходимо совершенствование инструментов побуждения участников сделок ‎с объектами недвижимости к указанию в соответствующих договорах достоверных ценовых сведений. 5. Сохранение нормы установления кадастровой стоимости объекта не-движимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц (часть 1 статьи 22) 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 настоящего проекта. 6. В части 11 статьи 22 целесообразно указать, что относится к ошибкам в отчете об оценке для отказа в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости. Поскольку могут быть технические, математические, методологические ошибки, влияющие и не влияющие на результат оценки, а также несоответствие отчета об оценке требованиям Федерального законодательства. Необходимо установить нормы формальности и значимости данных ошибок. Учитывая изложенное, Департамент считает, что представленный законопроект требует доработки. И.о. начальника Департамента В.М. Виноградов И.Ю. Новоселова (8172) 23-00-83 (доб. 3435)" | Согласно положениям статей 11 и 14 Закона 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). Законопроектом 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. О персональной ответственности руководителя бюджетного учреждения (пункт 2 части 7 статьи 9 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки» в редакции Законопроекта). 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки» (далее – Закон о ГКО) в действующей редакции и в редакции Законопроекта 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 о ГКО (в редакции Законопроекта) 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 Законом о ГКО (в редакции Законопроекта) 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 о ГКО в редакции Законопроекта 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. Часть 10 статьи 11 Федерального закона в редакции Законопроекта дополнена положениями, определяющими дату, по состоянию на которую формируется предварительный перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. О контроле качества полученных результатов государственной кадастровой оценки (часть 6 статьи 14 Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Частью 6 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в редакции Законопроекта 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 о ГКО (в редакции Законопроекта) устанавливается обязанность подведомственного органу регистрации прав подведомственного учреждения ежегодно предоставлять уполномоченному органу субъекта Российской Федерации сведения о ценах возмездных сделок, содержащихся в ЕГРН. Степень детализации проверки отчета о рыночной оценке объекта недвижимости Законопроектом 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. |
| 22 | Бойко Андрей Юрьевич (aho@lenkadastr.ru) | Статья 1 Законопроекта. Замечания и предложения В новой редакции части третьей не нашел своего отражения случай, при котором кадастровая стоимость изменяется в результате проведения очередной и внеочередной (в случае сохранения таковой) государственной кадастровой оценки. Также следует учесть, что кадастровая стоимость может быть изменена не только в случае выявления технической ошибки, но и в случаях изменения характеристик объекта (например, разделение, объединение и др.). Целесообразно оставить существующий порядок, установленный действующими нормативно-правовыми актами - приказы Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 113, от 12.08.2006 № 222, в остальных случаях руководствоваться приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226. Кроме того, часть 6 статьи 24.20 в предлагаемой Законопроектом редакции необходимо исключить, поскольку случай применения нескольких кадастровых стоимостей на одну дату действующим законодательством не предусмотрен. Статья 2 Законопроекта. Замечания и предложения Необходимо дополнить статью 2 Законопроекта абзацем 3) с исключением пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку исходя из цели и предполагаемого использования результатов оценки величина рыночной стоимости может быть различной (например, оценка для целей залога, выполненная в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», может дать величину рыночной стоимости ниже, чем для иных целей). Статья 3 Законопроекта. Замечания и предложения Предлагаемая редакция статьи 3 требует уточнения в части раскрытия предлагаемых понятий, а также дополнительного расширения понятия «расчетный период», также не определены виды объектов, в отношении которых проводится расчет индекса рынка недвижимости, и порядок определения индекса рынка недвижимости в отсутствие или недостаточности сведений в отношении ценовой информации. Кроме того, целесообразно часть 1 статьи 3 дополнить пунктом 5 с раскрытием понятия «кадастровая стоимость имущественного комплекса». Пункт 3 статьи 3 Законопроекта . Замечания и предложения Пункт 3 статьи 3 является излишним, поскольку противоречит статье 72 Конституции РФ, определяющей вопросы совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов. Пункт 4 статьи 3 Законопроекта. Замечания и предложения Исключение слов «, связанные (- ми) с определением кадастровой стоимости» является нецелесообразным, поскольку велика вероятность возникновения сложностей формирования государственных заданий и исполнения законодательства, регулирующего сферу государственной кадастровой оценки. Кроме того, дополнение части 1 статьи 7 пунктом 52 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» является нецелесообразным, поскольку в действующем законодательстве отсутствуют ограничения для бюджетных учреждений по подготовке работников. Также в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» бюджетное учреждение вправе сверх установленного государственного задания, а также в случаях, определенных федеральными законами, в пределах установленного государственного задания выполнять работы, оказывать услуги, относящиеся к его основным видам деятельности, предусмотренным его учредительным документом. Следует учесть, что основной целью создания государственного бюджетного учреждения субъектом РФ является проведение государственной кадастровой оценки на территории этого субъекта. Соответственно, помимо определения кадастровой стоимости государственное бюджетное учреждение осуществляет работы подготовительного периода и сопровождение результатов государственной кадастровой оценки, а также несет ответственность, в том числе финансовую, в случае оспаривания. Исходя из этого, проведение государственной кадастровой оценки на территории одного субъекта РФ силами государственного бюджетного учреждения другого субъекта приведет к необходимости разработки механизма перераспределения ответственности, кроме того возникнут сложности формирования государственного задания и финансирования проведения государственной кадастровой оценки. Также изменение действующей редакции части 2 статьи 7 является нецелесообразным, поскольку исключает возможность привлечения работников государственных бюджетных учреждений в качестве специалистов (экспертов) в процессе рассмотрения судебных споров, а также в рамках оказания консультационных услуг, в том числе учредителю, по вопросам, не связанным с определением кадастровой стоимости. Более того, в предлагаемой трактовке не содержится ограничений в части определения, например, ликвидационной и инвестиционной стоимостей. Пункт 5 статьи 3 Законопроекта. Замечания и предложения Действующей редакцией данного пункта определена необходимость учета квартальной динамики изменения показателей рынка недвижимости, что представляется более логичным, чем учет годового индекса рынка недвижимости, предусматриваемого пунктом 17 Законопроекта, поскольку данные показатели могут выявить основания для проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Цены возмездных сделок, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости могут находиться вне уровня рыночных цен. При таких обстоятельствах, без подтверждения данными рынка недвижимости, полученными государственными бюджетными учреждениями, такие цены не могут являться основой для индекса рынка недвижимости. Таким образом, исключение в действующей редакции пункта 7 статьи 8 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» возможно лишь при доработке статьи 17 Законопроекта. Более того, представляется наиболее важным определение порядка и объема предоставления государственными бюджетными учреждениями данных рынка недвижимости в орган регистрации прав. Пункт 6 статьи 3 Законопроекта. Замечания и предложения В части 3 статьи 9 предлагаемой редакции необходимо устранить допущенную техническую ошибку: слова «(далее – наблюдение за соблюдением обязательных сведений)» заменить словами «(далее – наблюдение за соблюдением обязательных требований)». Принятие пункта 6 не является целесообразным, поскольку: 1) Руководителем государственного 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. 2) 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. Кроме того, предлагаемая формулировка данной части статьи 9 не учитывает вероятность рассмотрения судебного спора (оспаривание решения) в пользу бюджетного учреждения, а также сводит к формальности процедуру проверки органом регистрации прав отчета об определении кадастровой стоимости, в том числе на соблюдение методических указаний и утверждения результатов определения кадастровой стоимости. Исключить в пункте 6 части 8 и 9, поскольку: 1) противоречат статье 72 Конституции РФ, определяющей вопросы совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов; 2) ущемляют исключительные права учредителя – уполномоченного органа субъекта Российской Федерации; 3) 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. Пункт 7 статьи 3 Законопроекта. Замечания и предложения См. замечания, аналогичные замечаниям к пункту 6 статьи 3 Законопроекта касательно части 7 статьи 9 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Пункт 8 статьи 3 Законопроекта. Замечания и предложения В части 1 статьи 11 предлагаемой Законопроектом редакции необходимо уточнить формулировку «одновременно в отношении всех учтенных». В противном случае есть вероятность требования проведения единовременной оценки всех категорий земель и иных объектов недвижимости. В части 3 статьи 11 предлагаемой Законопроектом редакции необходимо уточнить формулировку «отдельные сведения». В части 4 статьи 11 предлагаемой Законопроектом редакции необходимо уточнить формулировку «…через четыре года с года…». Требует уточнение дата, с которой начинается отсчет данного периода, а также необходимы пояснения для случая, когда результаты государственной кадастровой оценки не были утверждены и определение кадастровой стоимости было продолжено в следующем году. Часть 7 статьи 11 предлагаемой Законопроектом редакции требует пересмотра в сторону увеличения срока, предусмотренного для принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки. В противном случае, даже при соблюдении сроков со стороны всех участников процедуры государственной кадастровой оценки, период подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, с учетом приема деклараций о характеристиках объектов недвижимости, остается ничтожным. Кроме того, необходимо уточнить сроки для окончания приема деклараций о характеристиках объектов недвижимости, предусмотрев период не менее 40 рабочих дней для проверки сведений, содержащихся в декларациях. Часть 8 статьи 11 предлагаемой Законопроектом редакции необходимо дополнить пунктом «6) направления копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в государственные бюджетные учреждения, уполномоченные на определение кадастровой стоимости, для размещения извещения на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Часть 10 статьи 11 предлагаемой Законопроектом редакции необходимо дополнить указанием срока, в течение которого орган регистрации прав осуществляет включение копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в фонд данных государственной кадастровой оценки. Пункт 9 статьи 3 Законопроекта. Замечания и предложения В подпункте г) Законопроекта необходимо дополнительно уточнить действующую редакцию формулировки «в частности», поскольку из-за разного толкования (например, как синонима к словам «а именно») является основанием для отказа в предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости по запросам государственного бюджетного учреждения. Дополнить предлагаемый Законопроектом 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. Подпункт е) Законопроекта в предлагаемой редакции возлагает на государственные бюджетные учреждения дополнительные обязанности по выявлению ошибок в сведениях ЕГРН, что вступает в противоречие с положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018). Пункт 10 статьи 3 Законопроекта. Замечания и предложения Требуется внесение соответствующих изменений в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Пункт 11 статьи 3 Законопроекта. Замечания и предложения Предлагаемая редакция части 2 статьи 14 требует доработки: 1) подлежащие обязательному учету сведения о местоположении объектов, включая сведения о нахождении в границах зон с особыми условиями использования территории, могут трактоваться двояко, в том числе и как определяющие необходимость учета стоимости земельного участка; 2) указанные ценообразующие факторы не учитывают специфику региональных рынков недвижимости, например, для некоторых территорий не применим термин «серия жилого дома» (частный сектор и т.п.). 3) При определении кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, обязательному учету подлежат сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территории. Предлагаемая редакция части 3 статьи 14 также требует доработки, поскольку позволяет не принимать во внимание сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территории для иных видов разрешенного использования земель. Принятие частей 4 и 5 статьи 14 в предлагаемой Законопроектом редакции является преждевременным, поскольку не раскрыто наполнение предлагаемой к созданию государственной информационной системы. На данном этапе, принимая во внимание сроки создания государственной информационной системы с 01.01.2020 и ее применение с 01.01.2021, представляется наиболее корректным отражение в информационной системе только результатов государственной кадастровой оценки. Если же определение кадастровой стоимости предполагается осуществлять в государственной информационной системе, то предусмотренные частью 13 статьи 14 Законопроекта этапы проверки проектов отчета в части применения методических указаний представляются избыточными. В предлагаемой редакции части 6 статьи 14 не учитывается, что цены возмездных сделок требуют, возможно, 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. Требование составлять отчеты в соответствии с положениями предлагаемой к принятию редакции части 8 пункта 11статьи 3 Законопроекта не учитывает специфику регионов по составу объектов недвижимости (как количественным, так и качественным параметрам, например, жилые помещения в нежилых зданиях и жилых домах, не относящихся к МКД, «индивидуальные жилые дома с местом приложения труда» и пр.). Предлагаемая Законопроектом редакция частей 9 и 10 пункта 11 статьи 3 не учитывают положения подпункта г) пункта 9 Законопроекта касательно предлагаемой редакции части 6 статьи 12. В предлагаемой Законопроектом редакции части 13 статьи 14 не конкретизированы требования, предъявляемые к отчету (например, установленные федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки). В предлагаемой Законопроектом редакции статьи 14 (части 12-15) представляется избыточным требование неоднократного размещения государственным бюджетным учреждением проектов отчетов на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», поскольку направление проекта отчета на электронном носителе в форме электронного документа в орган регистрации прав является достаточным для осуществления проверки, а также позволяет не вводить в заблуждение любых заинтересованных лиц в части начала срока представления замечаний к проекту отчета. В предлагаемой Законопроектом редакции части 20 статьи 14 представляется целесообразным уточнение формулировки «любое заинтересованное лицо» (либо предусмотреть возможность предоставления замечаний к проекту отчета любым лицом, либо необходимо конкретизировать круг заинтересованных лиц). В предлагаемой Законопроектом редакции части 25 статьи 14 представляется целесообразным уточнение формулировок «соседние, смежные, однотипные объекты недвижимости» и целесообразности пересчета кадастровой стоимости «соседних, смежных» объектов различного вида использования (назначения). Представляется корректным дополнить предлагаемую Законопроектом редакцию части 27 статьи 14 требованием об уведомлении государственным бюджетным учреждением о размещении обновленных версий отчетов путем размещения соответствующей информации на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с указанием даты обновления. Кроме того, предлагаемая формулировка требует уточнения в части периодичности размещения обновленных версий отчета и справки, содержащей информацию обо всех замечаниях. В предлагаемой Законопроектом редакции части 29 статьи 14 сроки размещения текущих версий проектов отчетов необходимо увязать со сроками, предусмотренными частью 27 статьи 14. Представляется нецелесообразным размещать исходную (текущую) версию проекта отчета на 15 календарных дней при условии наличия обновленных версий отчета, что, возможно, приведет к единовременному размещению 15 проектов отчета в указанный период. Предлагаемая Законопроектом редакция части 30 статьи 14 фактически лишает «любых заинтересованных лиц» возможности подать замечания к проекту отчета, с которым они ознакомились. Ознакомление с проектом отчета, являющегося весьма объемным документом, и подготовка замечаний может занять более одного дня. При этом, обновление проекта отчета в соответствии с предлагаемой Законопроектом редакции возможно ежедневно. Более того, отправив замечания по почте, отправитель может столкнуться с тем, что дата получения замечаний будет позже даты обновления проекта отчета. К предлагаемой Законопроектом редакции части 33 статьи 14 см. замечания, аналогичные к частям 4 и 5 статьи 14. Предлагаемая Законопроектом редакция части 34 статьи 14 формулировка «…текущие версии проектов отчетов считаются отчетами..» требует уточнения, поскольку при утверждении результатов государственной кадастровой оценки может возникнуть сложность с идентификацией итогового документа. Пункт 13 статьи 3 Законопроекта. Замечания и предложения Предлагаемая Законопроектом редакция части 5 статьи 16 требует уточнения формулировки, поскольку позволяет определять кадастровую стоимость фактически по процедуре пересчета кадастровой стоимости по УПКС, что приводит к большому числу оспариваний. Кроме того, не учитывает вероятность включения в перечень объектов недвижимости, в отношении которых не применимы результаты соответствующей государственной кадастровой оценки (например, определение кадастровой стоимости единого недвижимого комплекса (ЕНК), впервые учтенного в конкретном регионе). Пункт 16 статьи 3, пункт 17 статьи 3 Законопроекта. Замечания и предложения Предлагаемая Законопроектом редакция вводимой статьи 191 касательно части 2 не учитывает региональную специфику рынков недвижимости, определяющую в том числе достаточность сведений для расчета индексов рынка недвижимости, а также целесообразность создания отдельной специальной структуры по расчету данных показателей. Кроме того, формулировка вводимой статьи не раскрывает порядок действий в случае недостаточности и(или) отсутствия сведений, а также установление ответственности, в том числе материальной, создаваемой структуры и конкретных должностных лиц. Предлагаемая Законопроектом редакция вводимой статьи 191 касательно части 4, в отсутствие утвержденного порядка расчета индексов рынка недвижимости, предусмотренного частью 3 данной статьи, требует уточнения, поскольку впрямую не учитывает вид разрешенного использования (назначения) объекта недвижимости. Так, при падении ценовых показателей рынка земельных участков, предоставленных для сельскохозяйственного использования, индекс рынка недвижимости для категории земель сельскохозяйственного назначения в конкретном субъекте также будет иметь тенденцию к уменьшению, что не говорит о снижении ценовых показателей для земельных участков, предоставленных, например, для ведения садоводства, а также не позволяет анализировать индекс рынка земель населенных пунктов. Предлагаемая Законопроектом редакция вводимой статьи 191 касательно части 5 не устанавливает ответственность подведомственного органу регистрации прав федерального государственного бюджетного учреждения, изменяющего актуальную кадастровую стоимость, в случае обращения об исправлении ошибки, а также несогласия с размером индекса рынка недвижимости. Также требует уточнения термин «актуальная кадастровая стоимость». Предлагаемая Законопроектом редакция вводимой статьи 191 касательно части 8 не раскрывает порядок и сроки передачи указанных сведений в государственное бюджетное учреждение, уполномоченное на проведение государственной кадастровой оценки. Необходимо установить сроки разработки документа, определяющего порядок и формат предоставления в электронной форме сведений о ценах возмездных сделок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и предоставляемых в уполномоченные органы субъектов Российской Федерации. Пункт 18 статьи 3 , пункт 19 статьи 3 Законопроекта. Замечания и предложения Предлагаемая Законопроектом новая редакция статьи 21 в части 5 с исключением условия для обращения об исправлении ошибки лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, является нелогичной. Более того, представляется целесообразным сохранить данное условие в целях соблюдения прав и законных интересов лиц, чьи права и обязанности напрямую затрагивают результаты определения кадастровой стоимости. Кроме того, возникают дополнительные сложности прогнозирования показателей, связанных с обращениями об исправлении ошибок, а также формированием государственного задания. Предлагаемая Законопроектом новая редакция статьи 21 в части 12 требует указания сроков разработки формы заявления и требований к его заполнению. В отношении предлагаемой Законопроектом новой редакции статьи 21 в части 15 см. замечания к предлагаемой Законопроектом редакции части 25 статьи 14. В предлагаемой Законопроектом редакции части 21 статьи 21 определены сроки для внесения соответствующих изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, не сопоставимые со сроками, установленными для рассмотрения и исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. Пункт 20 статьи 3, пункт 21 статьи 3 Законопроекта. Замечания и предложения Предлагаемая Законопроектом редакция вводимой статьи 211 касательно части 6, в отношении выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в отчете (далее – выписка), предусматривает включение в отчет данной выписки. Вместе с тем, логичным представляется установить требование о наличии выписки в составе предоставляемых заявителем документов (а не только в составе отчета) с учетом актуальности даты выписки. В отношении предлагаемой Законопроектом редакции вводимой статьи 221 в части 9 см. замечания к предлагаемой Законопроектом редакции части 12 статьи 21. В предлагаемой Законопроектом редакции вводимой статьи 221 в части 12 требует уточнения формулировка «исчерпывающие обоснования принятия такого решения». В предлагаемой Законопроектом редакции вводимой статьи 221 в части 15 требует уточнения, в отношении каких решений бюджетного учреждения действует данная часть предлагаемой статьи. Предлагаемая Законопроектом редакция вводимой статьи 221 в части 17 требует уточнения, поскольку устанавливает возможность оспаривания решения об установлении рыночной стоимости только в отношении земельных участков. Пункт 22 статьи 3 Законопроект. Замечания и предложения По пункту 22 статьи 3 Законопроекта см. замечания к пункту 5 статьи 3 Законопроекта. Пункт 1 статьи 4 Законопроекта. Замечания и предложения В предлагаемой Законопроектом редакции пункта 1 статьи 4 необходимо уточнить процедуру определения кадастровой стоимости в случае вступления в силу методических указаний на дату более, чем за шесть месяцев до 01 января года проведения государственной кадастровой оценки. Пункт 2 статьи 4 Законопроекта. Замечания и предложения Формулировка пункта 2 статьи 4 Законопроекта в части возможности принятия решения о даче поручения, связанного с приемом и рассмотрением заявлений об исправлении ошибок, исправлением ошибок, лицу (в том числе коммерческой организации) наравне с государственным бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, вступает в противоречие с созданием института государственной кадастровой оценки. Представляется целесообразным принятие соответствующего решения в отношении государственного бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, а также учет принятого решения при формировании государственного задания. Представляется необходимым сохранить существующий порядок, установленный нормативно-правовыми актами (Приказы Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 113, от 12.08.2006 № 222). С уважением, заместитель директора – начальник управления ГБУ ЛО «ЛенКадастр» А.Ю.Бойко | О применении положений статьи 1 Законопроекта к кадастровой стоимости, полученной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Статьей 1 законопроекта вносятся изменения в Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об ОД). Таким образом, указанные изменения не могут быть рассмотрены во взаимосвязи с положениями Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО), в том числе определять порядок применения кадастровой стоимости, полученной в порядке, установленном Законом о ГКО. Согласно статье 24.20 Закона об ОД (в действующей редакции) по общему правилу кадастровая стоимость применяется с даты ее внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). Кроме того, устанавливаются особенности применения кадастровой стоимости в случаях ее установления в порядке, предусмотренном статьей 24.18 Закона об ОД, и исправлении технической ошибки в сведениях ЕГРН о кадастровой стоимости. При этом действующая редакция Закона об ОД не позволяет применять кадастровую стоимость, внесенную в ЕГРН на основании акта о внесении изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (случаи оспаривания кадастровой стоимости по основанию недостоверности сведений, использованных при определении кадастровой стоимости, исправление ошибок по инициативе заказчика оценки и пр.) по аналогии с особенностями, предусмотренными для исправления технической ошибки. Статьей 1 Законопроекта соответствующие особенности определяются. Кроме того, в связи с тем, что дата оценки рыночной стоимости, устанавливаемой в соответствии со статьей 24.18 Закона об ОД, согласно Закону об ОД совпадает с датой определения кадастровой стоимости, фактически кадастровая стоимость замещается соответствующей рыночной стоимостью. В этой связи Законопроектом определяется режим полного ретроспективного применения кадастровой стоимости, установленной в размере рыночной стоимости. О расчете индекса рынка недвижимости на основе сведений о ценах сделок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (пункт 3 части 1 статьи 3, часть 1 статьи 19.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Положения, определяющие основу для расчета индекса рынка недвижимости из Законопроекта исключены. О персональной ответственности руководителя бюджетного учреждения (пункт 2 части 7 статьи 9 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки» в редакции Законопроекта). 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки» (далее – Закон о ГКО) в действующей редакции и в редакции Законопроекта 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 о ГКО (в редакции Законопроекта) 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 Законом о ГКО (в редакции Законопроекта) 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 о ГКО в редакции Законопроекта 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. О сокращении в части 3 статьи 9 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта) «наблюдение за соблюдением обязательных сведений». Исправлено на «наблюдение за соблюдением обязательных требований». Об обязательном учете при определении кадастровой стоимости отдельных ценообразующих факторов (часть 2 статьи 14 Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Требования части 2 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта) об обязательном учете отдельных сведений как ценообразующих факторов скорректированы. В скорректированной версии предусматривается необходимость обязательного рассмотрения бюджетным учреждением вопроса влияния таких сведений на стоимость объектов недвижимости. О государственной информационной системе обеспечения применения методических указаний о государственной кадастровой оценке, механизмах ее работы (части 4 и 5 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). 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. О требованиях к отчету о результатах определения кадастровой стоимости. Частью 2 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в действующей редакции, частью 7 Закона о ГКО в редакции Законопроекта отчет о результатах государственной кадастровой оценки составляется в соответствии с требованиями к отчету, устанавливаемыми Минэкономразвития России. Согласно части 11 статьи 14 Закона о ГКО (в редакции Законопроекта) проекты отчетов также составляются в соответствии с требованиями к отчету. Об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых в период проведения государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет. Частями 5 и 6 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в редакции Законопроекта устанавливается обязанность Бюджетного учреждения определять кадастровую стоимость объектов недвижимости, в отношении которых в период проведения государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет в порядке, соответствующем предусмотренному частью 1 статьи 16 Закона о ГКО. При этом в целях синхронизации требований части 1 и 5 статьи 16 Закона о ГКО (в редакции Законопроекта) в обоих случаях определено, что кадастровая стоимость определятся в порядке, установленном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Ни Законом о ГКО, ни методическими указаниями о государственной кадастровой оценке не предусмотрено, что кадастровая стоимость в рассматриваемых случаях определяется на основе удельных показателей кадастровой стоимости. Кроме того, для целей реализации Законопроекта в порядке формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, необходимо определить требования к составу объектов недвижимости, включаемых в соответствующий перечень, а также сведения, включаемые в такой перечень. В случае внесения в Закон о ГКО изменений, предусматривающих непроведение государственной кадастровой оценки в отношении единых недвижимых комплексов, изменения в порядок формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в отношении рассматриваемых случаев будут предусматривать невключение в соответствующий перечень единых недвижимых комплексов. О возможности рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, поданных любыми лицами (часть 5 статьи 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта). Частью 5 статьи 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в редакции Законопроекта в отличие от действующей редакции Закона о ГКО предусматривается возможность обращения с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в бюджетное учреждение любого лица (в том числе права и обязанности которого не затрагивает кадастровая стоимость объектов недвижимости, которые затрагивает такая ошибка. О рассмотрении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (статья 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно действующей редакции статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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 о ГКО в редакции Законопроекта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации. Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона о ГКО 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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. О применении вновь утвержденных методических указаний о государственной кадастровой оценке в переходный период (часть 1 статьи 4 Законопроекта). Согласно статьям 11 и 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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). Законопроектом 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 о ГКО (в редакции Законопроекта) полномочия по разработке и утверждению методических указаний о государственной кадастровой оценке предполагается возложить на Росреестр Частью 1 статьи 4 Законопроекта 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. Об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (статья 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Изменения в статью 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», предусмотренные Законопроектом, направлены на решение 3 основных задач: сокращение общего срока, который отводится на исправление ошибок с более, чем 90 дней, до 30 дней; обеспечение возможности применения механизмов исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в отношении результатов, полученных в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; предоставление возможности подавать заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, любыми лицами, в том числе не являющимися правообладателями таких объектов недвижимости. |
| 23 | Покутний Владимир (vlan2008@yandex.ru) | Как следует из Пояснительной записки – законопроект разрабатывается в целях реализации Послания Президента РФ, в соответствии с которым необходимо обеспечить недопущение применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости. Однако никаких норм, направленных на решение этой задачи, в законопроекте нет. Основная задача, которую этот законопроект решает – это полная ликвидация процедуры оспаривания кадастровой стоимости в комиссии или в суде, ликвидация права на защиту в суде в случаях установления завышенной по сравнению с рыночной кадастровой стоимости. Помимо решения данной задачи законопроекта ограничивает и другие права и возможности правообладателей по установлению справедливой кадастровой стоимости по сравнению с действующим законодательством (сокращение сроков подачи замечаний на предварительные отчетные документы, отмена ретроспективного применения кадастровой стоимости, установленной в размере рыночной, ограничение круга информации о кадастровой оценке, доступной правообладателям др.). Некоторые положения законопроекта противоречат действующему законодательству и правовым позициям Конституционного суда РФ. Принятие данного законопроекта будет способствовать повышению коррупциогенности в сфере кадастровой оценки, росту социальной напряженности, повлечет существенное нарушение прав граждан на установление справедливой кадастровой стоимости, идет вразрез с поручением Президента, сформулированном в послании Федеральному собранию. Как вывод - предлагаемый законопроекта представляет огромный шаг назад в сфере регулирования кадастровой оценки (если считать, что результатом этой кадастровой оценки должно быть установление справедливой кадастровой стоимости) | Законопроектом не предусматривается упразднение института досудебного установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Законопроектом предусмотрено, что рассмотрение соответствующих заявлений будет осуществляться не комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а непосредственно бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости, что позволит обеспечить режим прямого урегулирования соответствующих обращений. При этом Законопроект предусматривает возможность судебного оспаривания такого решения бюджетного решения. Законопроектом не предусматривается отмена ретроспективного применения кадастровой стоимости. Наоборот, в случаях исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, исправленная кадастровая стоимость согласно Законопроекту применяется за весь период применения исправляемой кадастровой стоимости. Законопроект также 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 Федерального закона Законопроектом 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. |
| 24 | Режнов Сергей (rezhnoff@mail.ru) | Краевым государственным бюджетным учреждением «Центр кадастровой оценки Приморского края», как органом, уполномоченным на проведение государственной кадастровой оценки в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ), рассмотрен проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки», размещенный на сайте Правительства Российской Федерации (далее – законопроект). Предложенные в законопроекте меры направлены, по мнению разработчика, на формирование действенных механизмов исправления накопленных ошибок в ранее утвержденных результатах кадастровой оценки, а также на совершенствование отдельных положений Федерального закона № 237. В настоящем отзыве отражены существенные изменения в Законе, затрагивающие интересы бюджетных учреждений, уполномоченных на проведение государственной кадастровой оценки и региональных органов исполнительной власти субъектов, являющихся учредителями ГБУ, подлежащие, по нашему, мнению доработке. 1. Часть 2 статьи 6 законопроекта дополнена словами «, и заключает трудовой договор с руководителем бюджетного учреждения по согласованию с органом регистрации прав». Данные изменения расширяют полномочия органа регистрации прав в части ведения кадровой политики уполномоченным органом субъекта Российской Федерации. Из диспозиции данных изменений следует, что субъект Российской Федерации теряет право самостоятельно (без согласования с федеральным органом исполнительной власти) заключать трудовой договор с руководителем Учреждения. Одновременно с этим, бремя финансового обеспечения деятельности бюджетного учреждения и расходы по оплате труда руководителя и работников Учреждения возложены исключительно на бюджет субъекта РФ. 2. Пунктом 4 статьи 3 законопроекта предлагается внести изменения в статью 7, дополнив ее положением, устанавливающим обязанность бюджетного учреждения заключать договоры на предоставление или получение услуг по подготовке работников бюджетного учреждения исключительно с бюджетными учреждениями иных субъектов Российской Федерации. Вместе с тем, в силу действующего законодательства услуги по подготовке специалистов в области кадастровой оценки вправе оказывать различные образовательные учреждения всех типов. Ввиду изложенного полагаем, что данное положение противоречит законодательству о защите конкуренции и повлечет необоснованную монополизацию рынка указанных услуг. 3. Статья 7 законопроекта дополнена, в том числе «п. 5.1) – рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости и принятие решения по ним». Данные изменения расширяют полномочия Учреждения и в обязанности специалистов отдела кадастровой оценки помимо определения кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки, включается обязанность рассчитывать рыночную стоимость тех или иных объектов недвижимости, что, по сути, относится к индивидуальной оценке. Данное изменение противоречит п. 1.3. Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития № 226 от 12.05.2017 г. (далее - Методические указания). Кроме того, наделение бюджетных учреждений правом единолично рассматривать и принимать решения по заявлениям об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости может снизить объективность рассматриваемых заявлений граждан, поскольку определение кадастровой стоимости объекта недвижимости лежит также в ведении данного учреждения. Полагаем, что действующая редакция статьи 22 Закона в большей степени соблюдает принципы равноправия сторон и состязательности процесса оспаривания, поскольку вышеуказанные полномочия отнесены к компетенции комиссии, в состав которой наравне с представителями государственных органов входят представители предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков, уполномоченного по правам человека в субъекте РФ. 4. В части 5 статьи 7 законопроекта слова «при определении кадастровой стоимости» заменены словами «при исполнении требований настоящего Федерального закона». Таким образом, законопроект расширяет субсидиарную ответственность субъекта Российской Федерации по обязательствам Учреждения, связанным с возмещением убытков, причиненных не только в результате нарушений, допущенных при определении кадастровой стоимости, но и во всех остальных случаях нарушения данного Закона. 5. Часть 1 статьи 9 законопроекта изложена в новой редакции «федеральный государственный надзор за проведением государственной кадастровой оценки осуществляется органом государственной регистрации прав для оценки соблюдения уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, бюджетным учреждением требований настоящего Федерального закона». Из диспозиции данной редакции следует, что федеральный орган исполнительной власти расширяет свои полномочия в части надзора за исполнением Закона путем надзора не только за деятельностью Учреждения, но и за деятельностью уполномоченного органа субъекта Российской Федерации. 6. Частями 4,5 статьи 9 законопроекта вводится право федерального органа исполнительной власти направлять в адрес уполномоченного органа субъекта Российской Федерации обязательное для исполнения в месячный срок уведомление о необходимости устранения выявленных нарушений. 7. Частью 7 статьи 9 законопроекта вводится право федерального органа исполнительной власти напрямую участвовать в принятии кадровых решений в отношении руководителя Учреждения посредством возможности направления представления о расторжении трудового договора по инициативе работодателя, тогда как таковым (работодателем) по отношению к руководителю Учреждения является субъект Российской Федерации. 8. Пунктом 2) части 7 статьи 9 законопроекта предусмотрено основание направления федеральным органом исполнительной власти в адрес уполномоченного органа субъекта Российской Федерации представления о расторжении трудового договора с руководителем Учреждения в случае если доля оспоренных в суде решений Учреждения, принятых в течение календарного года, в соответствии с которыми правообладателями объектов недвижимости было отказано в исправлении ошибок в соответствии со статьей 21 Закона либо в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в соответствии со ст. 22.1 Закона, превысила 20 процентов для одного из оснований или 15 процентов в сумме по обоим основаниям. Таким образом, условно, обжалование более чем двух решений из десяти решений Учреждения об отказе принятых за год, образует право направления федеральным органом исполнительной власти представления о расторжении трудового договора с руководителем Учреждения. В данной норме, по нашему мнению, не соблюдена соразмерность объемов оцениваемых в соответствии с госзаданием объектов недвижимости по отношению к количеству оспоренных в суде решений Учреждения, принятых в течение календарного года. Полагаем, что при отсутствии практики проведения ГКО по новому законодательству и соответствующей статистики о количестве жалоб и судебных решений по ним, данная законодательная инициатива преждевременна и, в случае ее принятия, может повлечь массовое увольнение руководителей ГБУ по всей стране, что пагубно отразится на реализации Закона в целом, так как субъекты РФ потеряют квалифицированные кадры в лице директоров учреждений, имеющих многолетний опыт управленческой работы. Частью 8 статьи 9 законопроекта устанавливается месячный срок с момента внесения представления, обязывающий уполномоченный орган субъекта Российской Федерации расторгнуть договор по инициативе работодателя с руководителем бюджетного учреждения, что, по нашему мнению, может негативно сказаться на кадровой политике субъекта РФ и повлечь пагубные последствия реализации Закона вследствие отсутствия квалифицированных кадровых управленцев. Таким образом полагаем, что части 7, 8 статьи 9, устанавливающие императивным основанием расторжения трудового договора по инициативе работодателя с руководителем бюджетного учреждения представление органа регистрации прав не корреспондирует действующему законодательству ввиду следующего. Согласно статьи 10 Конституции Российской Федерации органы исполнительной власти Российской Федерации осуществляют свои полномочия самостоятельно. В соответствии с частью 3 статьи 26.11 Федерального закона от 06.10.1999 № 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 это осуществляя функции и полномочия учредителя данных учреждений утверждают уставы, заслушивают отчеты об их деятельности, назначают и увольняют руководителей учреждений. Ввиду вышеизложенного федеральные органы исполнительной власти не наделены полномочием по принятию решения, являющегося основанием для увольнения руководителя бюджетного учреждения, созданного органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. 9. Частью 4 законопроекта предусматривается, что очередная государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости. Учитывая, что календарный год исчисляется с 1 января по 31 декабря не понятно, с какой даты подлежит производить отсчет данного периода. Также полагаем, что данная часть не корреспондируется с частью 6 статьи 21 (пункт 19 законопроекта), предусматривающей, что заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, могут быть поданы в течении пяти лет со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующей кадастровой стоимости, что не корреспондируется с вышеуказанной нормой. 10. Частью 1 статьи 11 законопроекта предусматривается проведение государственной кадастровой оценки одновременно в отношении всех учтенных в ЕГРН на территории субъекта РФ объектов недвижимости, за исключением единых недвижимых комплексов и объектов недвижимости, сведения о которых частично отсутствуют в ЕГРН. Данная инициатива безусловно повысит качество и объективность государственной кадастровой оценки, поскольку единовременно будут оценен, как земельный участок, так и находящийся (находящиеся) на нем объект (объекты) недвижимости. Однако, на примере принятого в Приморском крае решения о проведении в 2019 г. государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства, а в 2020 г. земельных участков, предлагаем установить переходный период введения данной нормы, чтобы субъекты, которым поручена оценка объектов капитального строительства отдельно от земельных участков, могли завершить начатую работу. 11. Частью 3 статьи 11 законопроекта вводится право не проводить государственную кадастровую оценку в отношении объектов недвижимости в случае отсутствия в ЕГРН отдельных сведений о нем, определенных порядком формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. Данная норма, безусловно положительно скажется на качестве государственной кадастровой оценки, однако помимо отсутствия в ЕГРН отдельных обязательных характеристик ряда объектов недвижимости, подлежащих оценке, Учреждение зачастую сталкивается с очевидными ошибками в сведениях об объектах недвижимости (неверно указаны этажность, площади, год постройки и пр.). В этой связи, предлагаем добавить в законопроект возможность переноса срока проведения оценки объектов недвижимости, в отношении которых установлен факт наличия ошибочных сведений о них. 12. Частью 8 статьи 12 законопроекта закрепляется право Учреждения направлять в орган регистрации прав сведения о выявленных на стадии подготовки к проведению ГКО ошибках в сведениях ЕГРН, однако не указан срок исправления обнаруженных ошибок и порядок информирования и направления в Учреждение уточненных данных. Ввиду наличия большого количества технических ошибок, искажающих качественные и количественные характеристики объектов недвижимости, содержащихся в сведениях ЕГРН и влекущих снижение точности и качества ГКО, предлагаем законодательно закрепить ответственность органа государственной регистрации прав за достоверность сведений об объектах недвижимости в ЕГРН, подлежащих выгрузке бюджетным учреждениям, уполномоченным на проведение государственной кадастровой оценки. 13. Частью 2 статьи 14 законопроекта при проведении ГКО в отношении квартир, комнат устанавливается обязательный учет сведений о серии жилого дома, нахождении его в границах зон с особыми условиями использования территории. Данная информация зачастую труднодоступна (недоступна) специалистам-оценщикам, что может воспрепятствовать исполнению данной нормы законопроекта. 14. Частью 2 статьи 19 (пункт 17 статьи 3 законопроекта) устанавливается, что индекс рынка недвижимости рассчитывается подведомственным органу регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением на основе цен возмездных сделок сведения о которых содержаться в Едином государственном реестре недвижимости в случае достаточности сведений о таких ценах возмездных сделок для их расчета. При этом не урегулирован вопрос расчёта индекса рынка недвижимости в случае недостаточности сведений о таких ценах возмездных сделок. Частью 5 законопроекта предусмотрено, что 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, характеризующихся соответствующим индексом рынка недвижимости, за исключением случаев, когда такая стоимость установлена в размере рыночной, путем ее уменьшения в сведениях Единого государственного реестра недвижимости на долю изменения величины индекса рынка недвижимости. При этом законопроектом не предусмотрена процедура оспаривания бюджетным учреждением, физическими и юридическими лицами кадастровой стоимости, установленной подведомственным органу регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением на основании индекса цен. 15. Положениями статьи 4 законопроекта устанавливаются полномочия бюджетного учреждения по приему и рассмотрению заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, установленной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ), что фактически в настоящее время в соответствии с указанным законом является полномочием комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия), при этом изменений в этой части в Федеральный закон № 135-ФЗ законопроектом не предусмотрено. Согласно Федеральному закону № 135-ФЗ ошибку, допущенную при определении кадастровой стоимости может признать оценщик, проводивший оценку или саморегулируемая организация оценщиков и исправление ошибок допускается только в случае принятия решения судом или комиссией. Прошу рассмотреть вышеизложенный отзыв для последующей детальной проработки каждой поправки в Закон, конечной целью которого является принятие изменений в действующее законодательство, которые обеспечат баланс между интересами государства и субъектами правоотношений в сфере государственной кадастровой оценки. | О согласовании Росреестром руководителя бюджетного учреждения (часть 2 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Частью 2 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта предусматривается, что заключение трудового договора с руководителем бюджетного учреждения осуществляется по согласованию с органом регистрации прав. Указанная норма не определяет критерии и процедуру согласования. О заключении договоров между бюджетными учреждениями различных субъектов Российской Федерации (пункт 5.2 части 1 статьи 7 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Положения пункта 5.2 части 1 статьи 7 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта) из Законопроекта исключены. О рассмотрении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (статья 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно действующей редакции статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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 о ГКО в редакции Законопроекта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации. Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона о ГКО 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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. О расширении субсидиарной ответственности субъекта Российской Федерации по обязательствам бюджетного учреждения, связанным с возмещением убытков, причиненных не только в результате нарушений, допущенных при определении кадастровой стоимости, но и во всех остальных случаях нарушения Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». (часть 5 статьи 7 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Положения части 5 статьи 7 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта, определяющие условия субсидиарной ответственности учредителя бюджетного учреждения, не противоречат положениям статьи 123.22 Гражданского кодекса Российской Федерации. Об изменении системы надзора за проведением государственной кадастровой оценки (статья 9 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта) Статьей 9 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта уточняется подход к осуществлению надзора за проведением государственной кадастровой оценки. В частности, из надзора исключается обязанность проведения проверки соответствия отчета о государственной кадастровой оценке отдельным требованиям методических указаний о государственной кадастровой оценке, которая могла проводиться дискретно в отношении ограниченного количества отчетов в субъектах Российской Федерации, где проводится соответствующая надзорная проверка. При этом такая безусловная обязанность возлагается на Росреестр в рамках рассмотрения им предварительных отчетных документов, что позволяет рассматривать на предмет соответствия не отдельные отчеты о государственной кадастровой оценке требованиям методических указаний о государственной кадастровой оценке, а все отчеты. Таким образом, проверкой обеспечивается весь объем материалов, подготавливаемых бюджетным учреждением. О персональной ответственности руководителя бюджетного учреждения (пункт 2 части 7 статьи 9 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки» в редакции Законопроекта). 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки» (далее – Закон о ГКО) в действующей редакции и в редакции Законопроекта 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 о ГКО (в редакции Законопроекта) 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 Законом о ГКО (в редакции Законопроекта) 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 о ГКО в редакции Законопроекта 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. О единой периодичности проведения государственной кадастровой оценки и едином годе проведения государственной кадастровой оценки (части 4 и 5 статьи 4 Законопроекта). 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. Об обязательном учете при определении кадастровой стоимости отдельных ценообразующих факторов (часть 2 статьи 14 Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Требования части 2 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта) об обязательном учете отдельных сведений как ценообразующих факторов скорректированы. В скорректированной версии предусматривается необходимость обязательного рассмотрения бюджетным учреждением вопроса влияния таких сведений на стоимость объектов недвижимости. Положения Законопроекта, определяющие источник сведений для его расчета исключительно в качестве сведений о содержащихся в ЕГРН сведениях о ценах сделок исключены. Об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (статья 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Изменения в статью 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», предусмотренные Законопроектом, направлены на решение 3 основных задач: сокращение общего срока, который отводится на исправление ошибок с более, чем 90 дней, до 30 дней; обеспечение возможности применения механизмов исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в отношении результатов, полученных в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; предоставление возможности подавать заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, любыми лицами, в том числе не являющимися правообладателями таких объектов недвижимости. |
| 25 | Макарова Оксана (fedele@bk.ru) | В отношении оценки земельных участков можно накладывать на кадастровую карту спутниковую карту и видеть овраги, болота отсутствие дорог, а лучше использовать топографическую съемку земель. Обязать муниципалитеты подавать сведения о находящихся на их закрепленных территориях земельные участки и их состояние с применением коэффициентов при взаимодействии с гражданами физлицами и юрлицами при возникновении споров оценки. | Данное предложение не относится к вопросам, регулируемым Законопроектом. |
| 26 | Прихожан Михаил Леонидович (9784080@mail.ru) | Представленный законопроект не решает задач упрощения процесса проведения оценки кадастровой стоимости и ее оспаривания, а также создает реальные коррупционные риски в данной сфере. В частности: 1. Согласно согласно п. 20 статьи 3 рассматриваемого Закона, статья 22 закона «О государственной кадастровой оценке» признается утратившей силу. Данная статья отменяет положения действующего порядка оспаривания кадастровой стоимости , в том числе порядок оспаривания кадастровой стоимости при котором было возможно обращение в суд с иском о установлении кадастровой стоимости равной рыночной. При этом согласно п. 20 статьи 3 рассматриваемого Закона вводится статья 22 1 , согласно которой установление кадастровой стоимости равной рыночной может быть произведено только путем обращения в бюджетные учреждения проводящие государственную кадастровую оценку с соответствующим заявлением, а также отчетом об оценке. Причем если буквально читать закон буквально Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в бюджетное учреждение в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению. Кроме того, учитывая то, что сроки подготовки даже проекта отчета о государственной кадастровой оценке не регламентированы, возможны ситуации, когда отчет по итогам проведения государственной кадастровой оценки будет подготовлен за сроком возможности оспаривания кадастровой стоимости. То есть оценку , которую допустим проводится в городе Москве сейчас (на 01.01.2018) можно будет оспорить только если подать заявление до июня 2018 года, а в следующем году ее будет нельзя оспорить вообще. Данные новации по - сути нивелируют возможности оспаривания кадастровой стоимости в установленный срок и создают риски возникновения коррупции среди сотрудников бюджетных учреждений, к которым неизбежно обратятся правообладатели объектов недвижимости и земельных участков для разрешения возникающих вопросов в отсутствие законных способов их разрешения. Кроме того, сам по себе новый порядок оспаривания стоимости является абсолютно новым, не учитывающим опыт развития законодательства в данной сфере, а также значительно ущемляющим права правообладателей в части сроков обращения с заявлением о оспаривании стоимости В связи с изложенным целесообразно: 1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ - 1: Установить срок на оспаривание кадастровой стоимости не в течение 6 месяцев не с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению, а с даты внесения результатов государственной кадастровой оценки в Единый государственный реестр недвижимости в отношении объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению. Для этого необходимо изложить п. 21 статьи 3 рассматриваемого Закона в части п. 7 статьи 27 в следующей редакции: 7. Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты внесения результатов государственной кадастровой оценки в Единый государственный реестр недвижимости в отношении объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению. ПРЕДЛОЖЕНИЕ - 2: Оставить порядок оспаривания кадастровой стоимости ранее предполагавшийся законом "О государственной кадастровой оценке" , как учитывающий трудный правоприменительный опыт в вопросах оспаривания кадастровой стоимости Для этого необходимо исключить п. 20 статьи 3 рассматриваемого Закона. 2. Кроме того, несмотря на то, что Решение бюджетного учреждения можно оспорить в суде не дает надежды на установление справедливости. Учитывая, что в рамках оспаривания такого решения будет оспариваться ненормативный акт органа власти, суд будет иметь полное право не рассматривать вопрос о законности такого решения с точки зрения выдвинутых им замечаний к отчету, которые стали основанием для принятия решения, а по формальному признаку рассматривая только вопросы - надлежащее - лицо приняло решение, соблюден - ли срок и форма принятия решения и иные подобные вопросы. Учитывая нелегкое становление судебной практики по вопросу оспаривания кадастровой стоимости, данные пробелы могут породить противоречия в разрешения подобных споров и соответственно значительные конфликты среди правообладателей объектов недвижимости и земельных участков. Данные положения закона также дают почву для возникновения коррупции в судейском корпусе в связи с возможностью произвольного толкования данной нормы. В связи с изложенным целесообразно оставить "альтернативный" порядок оспаривания кадастровой стоимости, который вполне учитывает трудный опыт правоприменительной практики на эту тему. ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Оставить порядок оспаривания кадастровой стоимости ранее предполагавшийся законом "О государственной кадастровой оценке" , как учитывающий трудный правоприменительный опыт в вопросах оспаривания кадастровой стоимости Для этого необходимо исключить п. 20 статьи 3 рассматриваемого Закона | Законопроектом не предусматривается упразднение института досудебного установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Законопроектом предусмотрено, что рассмотрение соответствующих заявлений будет осуществляться не комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а непосредственно бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости, что позволит обеспечить режим прямого урегулирования соответствующих обращений. При этом Законопроект предусматривает возможность судебного оспаривания такого решения бюджетного решения. Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению. Законопроектом не предусматривается привязка рыночной оценки объекта недвижимости к дате определения его кадастровой стоимости. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости проводится на любую дату. Вместе с тем к заявлению об установлении рыночной стоимости прикладывается отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, у которого дата, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, отличается от даты подачи заявления не более чем на шесть месяцев. |
| 27 | Кузин Максим (kuzin.ma@mail.ru) | Так как государственная кадастровая оценка недвижимости проводится массово и не может учитывать индивидуальные особенности каждого объекта оценки, то в некоторой своей части кадастровая стоимость разнится с рыночной. Данный законопроект ущемляет права собственников и арендаторов недвижимости, так как полностью ликвидирует возможность оспаривания кадастровой стоимости, а это означает, что люди будут платить налоги за то чего у них нет, а от сюда рост недовольства со стороны населения. | Законопроектом не предусматривается упразднение института досудебного установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Законопроектом предусмотрено, что рассмотрение соответствующих заявлений будет осуществляться не комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а непосредственно бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости, что позволит обеспечить режим прямого урегулирования соответствующих обращений. При этом Законопроект предусматривает возможность судебного оспаривания такого решения бюджетного решения. |
| 28 | Евдокимова Светлана Владимировна (antuaneta777@mail.ru) | При текущей формулировке и сложившейся судебной практике возникает ограничение в сроке подаче заявлений в 6 месяцев с 01.01.2019 г. Далее будут следовать отказы в принятии заявлений, оспаривание будет переходить в суды как было до 2014 года, когда процедура оспаривания так же носила ограничения по времени подачи заявлений в 6 месяцев. Необходимо заменить формулировку в п. 7 ст. 22 7. Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, составления отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению. Согласно Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения | Законопроектом не предусматривается привязка рыночной оценки объекта недвижимости к дате определения его кадастровой стоимости. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости проводится на любую дату. Вместе с тем к заявлению об установлении рыночной стоимости прикладывается отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, у которого дата, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, отличается от даты подачи заявления не более чем на шесть месяцев. Частью 2 статьи 22.1 Федерального закона в редакции Законопроекта устанавливается период, в течение которого возникает право подать заявление об установлении рыночной стоимости (в течении всего периода, когда объект недвижимости учтен в Едином государственном реестре недвижимости) в бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации и наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости. |
| 29 | Фаустов Сергей (si6226fbg@mail.ru) | Многочисленные нарушения на местах приводят к тому, что кадастровая стоимость определённая методами массовой оценки для нежилых помещений в одном доме отличается в шесть раз. Отказ от исправления ошибок приведёт к ещё большим злоупотреблениям. Не утверждать предлагаемую редакцию закона. Статья 21. Рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости 16. В случае исправления технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, допускается изменение кадастровой стоимости, полученной после исправления таких ошибок, только в сторону понижения. /Исключили / Не вносить предусмотренное законопроектом изменение, оставить в силе действующее положение. 18. В случае необходимости получения информации, не имеющейся в распоряжении бюджетного учреждения, для рассмотрения обращения об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, срок рассмотрения такого обращения может быть увеличен на тридцать дней, о чем бюджетное учреждение обязано уведомить лицо, направившее указанное обращение. /Исключили/ Не вносить предусмотренное законопроектом изменение, оставить в силе действующее положение. Статья 22. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости 1. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным. 2. Комиссии создаются уполномоченным органом субъекта Российской Федерации на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. 3. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде по заявлению об оспаривании. /статью 22 признать утратившей силу дополнить статьей 22-1 следующего содержания: «Статья 22-1. Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 1. Кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть установлена в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), бюджетным учреждением./ Не вносить предусмотренное законопроектом изменение, оставить в силе действующее положение об оспаривании кадастровой стоимости в комиссии или суде. | Законопроектом не предусматривается упразднение института исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. Применение кадастровой стоимости, в том числе в случае исправления технической ошибки, установлено статьей 18 Законопроекта. В Законопроекте уточняется режим исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, и уточняется порядок рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, в части сроков и требований к их рассмотрению. |
| 30 | Нерезенко Карина (nerezenko@fs-k.ru) | Замечания к новому проекту 237-ФЗ относительно вносимых изменений в ФЗ: 1. п.6 Ст.22 .«Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, должен содержать выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в отчете.» Предлагаю либо дополнить «а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в отчете.», постольку поскольку выписка о правах не содержит дату определения кадастровой стоимости, что в общем-то необходимо знать. А также предлагаю добавить слово «актуальную» выписку на дату например подачи заявления?... так как например выписка от марта 2018 г. и выписка от сентября 2018 г. могут содержать разные данные (например изменилась площадь объекта). 2. «П.7. ст.22 Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению.». Здесь уж совсем срок некорректен, постольку поскольку, например, сейчас дата проведения кадастровой оценки 01.01.2018г., ее результаты должны будут утверждены в конце ноября 2018 г., соответственно, в случае несогласия собственника объекта недвижимости с результатами КС он обратится к оценщику и оценщик должен будет определить РС на 01.01.2018г., но по сути не сможет обратиться с заявлением в комиссию, так как срок истечет….Возможно, стоит ограничить тем, что заявление может быть подано в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости. 3. П.14.ст.22 « В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения бюджетное учреждение направляет в орган регистрации прав копию указанного решения, а также отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, представленный с соответствующим заявлением.» Как я понимаю, здесь необходимо после слова «решения» добавить «об установлении рыночной стоимости». | Законопроектом не предусматривается привязка рыночной оценки объекта недвижимости к дате определения его кадастровой стоимости. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости проводится на любую дату. Вместе с тем к заявлению об установлении рыночной стоимости прикладывается отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, у которого дата, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, отличается от даты подачи заявления не более чем на шесть месяцев. Таким образом, при установлении рыночной стоимости согласно Законопроекту рыночная стоимость и кадастровая стоимость объекта недвижимости не сопоставляются. Согласно части 14 статьи 22.1 Законопроекта все решения (решение об установлении рыночной стоимости и решение об отказе в установлении рыночной стоимости) с приложенным отчетом об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости направляются в орган регистрации прав. |
| 31 | Речкин Владимир Юрьевич (v\_rechkin@mail.ru) | Изложение нормы в ч.7 ст.22.1 лишено правового основания так как не имеет привязки даты на которую должна быть определена рыночная стоимость (в отличает от действующей редакции статьи которую предлагается исключить) и вот что сказано: Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению. Такое положение противоречит части 2 той же статьи: Заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости (далее – заявление об установлении рыночной стоимости) может быть подано с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета. Вот и возникает вопрос к регулятору, что будет при прочтении частей 2 и 7 во взаимосвязи, а также если Кадастровая стоимость определена на 01.01.2018г. и те самые 6 месяцев уже истекли, т.е. из части 7 получается что обращение невозможно, т.е. возникает непреодолимое препятствие уже на стадии нормативного регулятора. Тогда проясните цель такого регулятивного воздействия?! Вполне вероятно, что под датой по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости является дата ПРОВЕДЕНИЯ рыночной оценки. Однако, возникает вопрос к тому, что часть 16 статьи 21.1 говорит только о тех случаях, когда суд устанавливает отсутствие у бюджетного учреждения основания для принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости объекта недвижимости бюджетное учреждение принимает решение об установлении рыночной стоимости по соответствующему заявлению об установлении рыночной стоимости, и тем самым ставятся зависимость права заявителя от позиции оценщика и бюджетного учреждения, исключая возможность определения кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости по решению суда, поскольку в каждом конкретном случае, если суд придёт к выводу о том что ошибки в отчёте имелись, то потребуется составление нового отчёта, что повлечёт как следствие неопределённость в своевременной судебной защите имущественных интересов заявителя. В связи с чем, представляется, что конструкция нормы должна предусматривать право заявителя требовать установления кадастровой стоимости в размере рыночной именно решением суда! И наконец, каким образом будет реализован принцип исполнимости судебных актов об обязании Комиссии при Росреестре повторно рассмотреть заявление поданное в Комиссию до 01.01.2019г. (для таких заявлений порядок должен сохраниться до окончания спора по существу - вот такое предложение)? | Законопроектом не предусматривается привязка рыночной оценки объекта недвижимости к дате определения его кадастровой стоимости. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости проводится на любую дату. Вместе с тем к заявлению об установлении рыночной стоимости прикладывается отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, у которого дата, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, отличается от даты подачи заявления не более чем на шесть месяцев. |
| 32 | Тихова Анна (anyatikhova@mail.ru) | Данный законопроект существенно затруднит выполнение своих функций созданным в рамках 237-ФЗ государственным бюджетным учреждениям. Он вводит достаточно большое количество ограничений и запретов, что не обеспечит даже необходимого выполнения полномочий, а самое главное, что ужесточается ответственность только ГБУ, хотя во всем процессе проведения государственной кадастровой оценки участвует много других организаций. | 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки» (далее – Закон о ГКО) в действующей редакции и в редакции Законопроекта 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 о ГКО (в редакции Законопроекта) 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 Законом о ГКО (в редакции Законопроекта) 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 о ГКО в редакции Законопроекта 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. |
| 33 | Колчина Регина (Yun\_AV@primorsky.ru) | Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края как органом уполномоченным на реализацию полномочий, установленных Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ), рассмотрен проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки», размещенный на сайте Правительства Российской Федерации (далее – законопроект). По итогам рассмотрения полагаем, что законопроект требует доработки по следующим основаниям. 1. Пунктом 4 статьи 3 законопроекта предлагается внести изменения в статью 7 дополнив ее положением, устанавливающим обязанность бюджетного учреждения заключать договоры на предоставление или получение услуг по подготовке работников бюджетного учреждения исключительно с бюджетными учреждениями иных субъектов Российской Федерации. Вместе с тем, в силу действующего законодательства услуги по подготовке специалистов в области кадастровой оценки вправе оказывать различные образовательные учреждения всех типов. Ввиду изложенного полагаем, что данное положение противоречит законодательству о защите конкуренции и повлечет необоснованную монополизацию рынка указанных услуг. Также, указанной частью вводится запрет работникам бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющим определение кадастровой стоимости на осуществление деятельности направленной на установление рыночной стоимости объектов недвижимости. При этом частью 1, пунктов 11, 14 частью 10 статьи 22.1, введенной пунктом 21 законопроекта установлена обязанность работников бюджетного учреждения, по заявлениям физических и юридических лиц устанавливать кадастровую стоимость в размере рыночной, а также проводить анализ отчета об оценке рыночной стоимости, представленного заявителем. Следовательно оценщику бюджетного учреждения необходимо осуществлять действия по определению рыночной стоимости. Таким образом, полагаем, что положения законопроекта противоречат друг другу. 2. Согласно пункту 6 статьи 3 законопроекта предлагается внести изменения в статью 9, предусмотрев в ней положения (часть 3), устанавливающие, что орган регистрации осуществляет наблюдение за соблюдением уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, бюджетным учреждением обязательных требований посредством анализа сведений и материалов о деятельности либо действиях уполномоченного органа, бюджетного учреждения, поступивших в орган регистрации прав или размещенных на официальном сайте уполномоченного органа и бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Частью 10 указанной статьи 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 – Федеральный закон 294-ФЗ). Таким образом, из содержания указанных норм не ясно каким из актов регулируется порядок проведения федерального государственного надзора. Кроме того, в Федеральном законе № 294-ФЗ не предусмотрено таких процедур как «…наблюдение..», «..посредством анализа сведений и материалов о деятельности либо действиях …» и порядка получения таких сведений. Также полагаем, что части 7, 8 данной статьи, устанавливающие императивным основанием расторжения трудового договора по инициативе работодателя с руководителем бюджетного учреждения представление органа регистрации прав не корреспондирует действующему законодательству ввиду следующего. Согласно статьей 10 Конституции Российской Федерации органы исполнительной власти Российской Федерации осуществляют свои полномочия самостоятельно. В соответствии с частью 3 статьи 26.11 Федерального закона от 06.10.1999 № 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 это осуществляя функции и полномочия учредителя данных учреждений утверждают уставы, заслушивают отчеты об их деятельности, назначают и увольняют руководителей учреждений. Ввиду вышеизложенного федеральные органы исполнительной власти не наделены полномочием по принятию решения, являющегося основанием для увольнения руководителя бюджетного учреждения, созданного органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. 3. Пунктом 8 статьи 3 законопроекта предлагается государственную кадастровую оценку проводить одновременно в отношении всех объектов недвижимости как зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино мест, так всех земельных участков, расположенных на территории соответствующего субъекта Российской Федерации без деления по видам и категориям. Между тем установление данной нормы не согласуется с пунктом 3 части 5 указанной статьи, предусматривающим, что решение о проведении государственной кадастровой оценки должно содержать либо один из видов, либо все виды объектов недвижимости в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка, а также с пунктом 1 части 7 статьи 15, (пункт 12 законопроекта), которой установлено, что в перечень объектов недвижимости включаются объекты недвижимости видов (для земельных участков категорий земель) в отношении которых проводилась государственная кадастровая оценка. Таким образом, установление в нормах права взаимоисключающих условий повлечет неоднозначное толкование. Частью 4 законопроекта предусматривается, что очередная государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости. Учитывая, что календарный год исчисляется с 1 января по 31 декабря непонятно с какой даты подлежит производить отсчет данного периода. Также полагаем, что данная часть не корреспондируется с частью 6 статьи 21 (пункт 19 законопроекта), предусматривающей, что заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, могут быть поданы в течении пяти лет со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующей кадастровой стоимости, что не корреспондируется с вышеуказанной нормой. 4. С предложенной редакцией статья 14 (пункт 11 статьи 3) законопроекта не согласны по следующим основаниям. Согласно части 1 определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. При этом не регламентирован механизм действий бюджетного учреждения в случае обнаружения ошибок в перечне объектов недвижимости. Частями 4, 5 вышеуказанной статьи установлено, что определение кадастровой стоимости осуществляется в государственной информационной системе обеспечения применения методических указаний о государственной кадастровой оценке, созданной органом регистрации. Между тем не определено в каком порядке будет осуществляться работа с данной системой и каков механизм ее наполнения. Частью 8 определено, что отчет составляется в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень за исключением объектов недвижимости таких, как квартиры, комнаты в квартирах многоквартирных домов, жилых домов, земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, в отношении которых составляются отдельные отчеты. Из предлагаемой нормы невозможно определить подлежит ли включению в отчет информация об отнесении земельных участков к той или иной категории. В рамках проведенного анализа предлагаем дополнить часть 10 положением о том, что предоставление информации по запросу бюджетного учреждения осуществляется бесплатно. Частью 18 установлена обязанность уполномоченного органа обеспечить информирование о размещении проектов отчетов, месте их размещения, порядке и сроках предоставления замечаний к проекту отчета посредством размещения извещения на своем сайте в сети «Интернет», опубликования в средствах массовой информации в которых осуществляется официальное опубликование правовых актов, размещение на своих информационных щитах, а также направления информации в органы местного самоуправления. Вместе с тем не определен состав сведений об объектах недвижимости информацию о которых необходимо разместить. Частью 19 предлагается органам местного самоуправления поселений, городских округов в течение десяти дней со дня поступления уведомления о соответствии проектов отчетов требованиям к отчету обеспечить информирование об их размещении. Однако, законопроектом не предусмотрено направление указанного уведомления, полученного по результатам проверки отчетов в органы местного самоуправления. Следовательно, реализация органами местного самоуправления указанного положения, предусмотренного частью 19, невозможна. Положения законопроекта, касающиеся направления и рассмотрения замечаний к проекту отчета (текущему, обновленному) (далее – замечания) требуют детальной доработки поскольку допускают не однозначное трактование. Порядок рассмотрения замечаний, сроки установленные для приема замечаний и рассмотрения замечаний не соотносятся друг с другом. Также полагаем, что не обосновано установлен присекательный срок (в течение одного календарного дня) для размещения бюджетным учреждением обновленной версии проектов отчетов в то время как для органа регистрации прав по данной процедуре установлен один рабочий день. 5. Также подлежат уточнению положения части 4 статьи 15, изложенные в пункте 12 статьи 3 законопроекта и части 8 статьи 18 (пункт 15 статьи 3 законопроекта) поскольку в них усматриваются противоречия Налоговому кодексу Российской Федерации. В частности, предусмотрено, что акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу по истечении одного месяца после дня его официального опубликования. В случае если государственная кадастровая оценка не проведена в течение года проведения государственной кадастровой оценки или соответствующие результаты определения кадастровой стоимости не опубликованы до 30 ноября года проведения государственной кадастровой оценки с 1 января года следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость объектов недвижимости соответствующих видов (также кадастровая стоимость единых недвижимых комплексов) в случае необходимости проведения государственной кадастровой оценки всех объектов недвижимости (зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино мест, земельных участков, расположенных на территории соответствующего субъекта Российской Федерации) такого субъекта Российской Федерации содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости для целей налогообложения не применяется. Вместе с тем согласно части 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. Установление положения по неприменению кадастровой стоимости ввиду ее не проведения в течении года проведения государственной кадастровой оценки или не опубликования до 30 ноября года проведения государственной кадастровой оценки соответствующих результатов определения кадастровой стоимости для целей налогообложения повлечет необоснованное неисполнение налогоплательщиками конституционной обязанности по уплате налогов и сборов. Кроме того законопроектом, предусмотрено что государственная кадастровая оценка в установленные сроки должна быть проведена и в отношении единых недвижимых комплексов. Между тем в соответствии с частью 2 статьи 11, предусмотренной пунктом 8 законопроекта установлено, что государственная кадастровая оценка в отношении единых недвижимых комплексов предприятий как имущественных комплексов не проводится. 6. Частью 2 статьи 19 (пункт 17 статьи 3 законопроекта) устанавливается, что индекс рынка недвижимости рассчитывается подведомственным органу регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением на основе цен возмездных сделок сведения о которых содержаться в Едином государственном реестре недвижимости в случае достаточности сведений о таких ценах возмездных сделок для их расчета. При этом не урегулирован вопрос расчёта индекса рынка недвижимости в случае недостаточности сведений о таких ценах возмездных сделок. Частью 5 законопроекта предусмотрено, что 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, характеризующихся соответствующим индексом рынка недвижимости, за исключением случаев, когда такая стоимость установлена в размере рыночной, путем ее уменьшения в сведениях Единого государственного реестра недвижимости на долю изменения величины индекса рынка недвижимости. При этом законопроектом не предусмотрена процедура оспаривания бюджетным учреждением, физическими и юридическими лицами кадастровой стоимости, установленной подведомственным органу регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением на основании индекса цен. 7. Частями 8 и 9 статьи 24 (пункт 23 статьи 3 законопроекта) 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, законопроектом не определен ни срок переходного периода, ни определено понятие что понимается под «первой государственной кадастровой оценки», указанный пробел повлечет неоднозначное толкование. 8. Положениями статьи 4 законопроекта устанавливаются полномочия бюджетного учреждения по приему и рассмотрению заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, установленной в порядке предусмотренном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ), что фактически в настоящее время в соответствии с указанным законом является полномочием комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия), при этом изменений в этой части в Федеральный закон № 135-ФЗ законопроектом не предусмотрено. Согласно Федеральному закону № 135-ФЗ ошибку, допущенную при определении кадастровой стоимости может признать оценщик, проводивший оценку или саморегулируемая организация оценщиков и исправление ошибок допускается только в случае принятия решения судом или комиссией. Также полагаем, что установление проведения государственной кадастровой оценки в 2022 году в отношении земельных участков без учета ограничений по периодичности, не целесообразно, поскольку согласно статье 24 Федерального закона № 237-ФЗ государственная кадастровая оценка с учетом периодичности должна быть проведена к 1 января 2020 года, результаты государственной кадастровой оценку, согласно Налоговому кодексу Российской Федерации, будут применятся в целях налогообложения не ранее 1-го числа очередного налогового периода по соответствующему налогу. Таким образом, проведение новой государственной кадастровой оценки по истечении одного года ее применения может привести к социальной напряженности в гражданском обществе. | О заключении договоров между бюджетными учреждениями различных субъектов Российской Федерации (пункт 5.2 части 1 статьи 7 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Положения пункта 5.2 части 1 статьи 7 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта) из Законопроекта исключены. О рассмотрении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (статья 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно действующей редакции статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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 о ГКО в редакции Законопроекта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации. Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона о ГКО 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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. О нормативном акте, определяющим порядок проведения надзора за проведением государственной кадастровой оценки (статья 9 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Требования к проведению надзора за проведением государственной кадастровой оценки при осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». При этом указанным Федеральным 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. О персональной ответственности руководителя бюджетного учреждения (пункт 2 части 7 статьи 9 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки» в редакции Законопроекта). 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки» (далее – Закон о ГКО) в действующей редакции и в редакции Законопроекта 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 о ГКО (в редакции Законопроекта) 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 Законом о ГКО (в редакции Законопроекта) 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 о ГКО в редакции Законопроекта 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. О составе объектов недвижимости, в отношении которых проводится государственная кадастровая оценка (статья 11 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Взаимосвязанные положения части 1 и 5 статьи 11 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта предполагают, что государственная кадастровая оценка в отношении зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест должна проводиться единовременно, в отношении земельных участков всех категорий земель должна проводиться единовременно. При этом государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и земельных участков может проводиться единовременно. О механизме действий бюджетного учреждения в случае обнаружения ошибок в перечне объектов недвижимости. В соответствии со статьей 13 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется на основе сведений об объектах недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Таким образом, некорректные сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в перечне, могут быть следствием некорректных сведений, представленных для внесения в ЕГРН. Порядок исправления ошибок, содержащихся в ЕГРН, установлен статьей 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». При этом частью 10 статьи 11 Закона о ГКО (в редакции Законопроекта) предусматривается предоставление предварительного перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, до ее проведения. Кроме того, частью 8 статьи 12 Закона о ГКО (в редакции Законопроекта) Бюджетному учреждению предоставляется право направлять в орган регистрации прав сведениях о выявленных ошибках в сведениях ЕГРН. О государственной информационной системе обеспечения применения методических указаний о государственной кадастровой оценке, механизмах ее работы (части 4 и 5 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). 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. Об информировании ОМС о фате размещения проектов отчетов (часть 19 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта Согласно части 19 статьи 14 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закона о ГКО) в редакции Законопроекта органы местного самоуправления поселений, городских округов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в течение десяти 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. Соответствующие уведомления направляются в ОМС уполномоченными органами региональной власти согласно части 18 статьи 14 Закона о ГКО (в редакции Законопроекта). О неприменении кадастровой стоимости в случае непроведения/несвоевременного проведения государственной кадастровой оценки (часть 3 статьи 18 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в редакции Законопроекта), части 4 и 5 статьи 4 Законопроекта). Из Законопроекта исключены положения, предусматривающие случаи неприменения кадастровой стоимости для целей, предусмотренных законодательством (в том числе налогообложения), при несвоевременном проведении государственной кадастровой оценки (части 4 и 5 статьи 4 Законопроекта, часть 3 статьи 18 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). О расчете индекса рынка недвижимости на основе сведений о ценах сделок, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (пункт 3 части 1 статьи 3, часть 1 статьи 19.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Положения, определяющие основу для расчета индекса рынка недвижимости из Законопроекта исключены. О периодичности проведения государственной кадастровой оценки в переходный период (часть 8 статьи 24 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Действующей редакцией Федерального закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) неоднозначно определены условия периодичности проведения государственной кадастровой оценки в переходный период применения Закона о ГКО (до 2020 года). В свою очередь, частью 8 статьи 4 Закона о ГКО (в редакции Законопроекта) такие условия определяются. Об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (статья 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Изменения в статью 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», предусмотренные Законопроектом, направлены на решение 3 основных задач: сокращение общего срока, который отводится на исправление ошибок с более, чем 90 дней, до 30 дней; обеспечение возможности применения механизмов исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в отношении результатов, полученных в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; предоставление возможности подавать заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, любыми лицами, в том числе не являющимися правообладателями таких объектов недвижимости. О единой периодичности проведения государственной кадастровой оценки и едином годе проведения государственной кадастровой оценки (части 4 и 5 статьи 4 Законопроекта). 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. |
| 34 | Марышева Елена (maryshewaalena@yandex.ru) | В соответствии с п. 6 ст. 12 «Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки», бюджетное учреждение направляет запрос о предоставлении недостающей информации об объектах недвижимости, необходимой для определения кадастровой стоимости, в федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в частности в организации, 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, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также в подведомственные им организации, в организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, указанные в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – организации, осуществляющие управление многоквартирными домами), и ресурсоснабжающие организации. В п. 7 ст. 12 Федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в частности организации, 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, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также подведомственные им организации, организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, и ресурсоснабжающие организации, обязаны предоставить имеющуюся в их распоряжении информацию по запросу бюджетного учреждения или уведомить об отсутствии запрошенной информации в течение двадцати рабочих дней со дня получения указанного запроса. Считаю целесообразным сократить сроки предоставления имеющейся в распоряжении вышеуказанных органов, информацию по запросу бюджетного учреждения или уведомить об отсутствии запрошенной информации с «в течение двадцати рабочих дней со дня получения указанного запроса» до «в течение десяти рабочих дней со дня получения указанного запроса». Сбор информации для кадастровой оценки занимает большую часть времени, а сокращение сроков предоставления информации Федеральными органами исполнительной власти по запросам бюджетного учреждения позволит уделить больше внимания обработке этой информации. Также предлагаю по п. 10 ст. 14 сократить сроки предоставления Перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется и предоставляется в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации подведомственным органу регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением бесплатно на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки с двадцати рабочих дней до десяти рабочих дней. | Законопроектом предлагается расширить перечень лиц, обязанных предоставлять именующуюся информацию для целей проведения государственной кадастровой оценки. В то же время на подготовку к проведению государственной кадастровой оценки, в рамках которого осуществляется такое взаимодействие, Федеральным законом отводится неограниченное время. Фактически бюджетное учреждение на постоянной основе должно обеспечивать проведение мероприятий по сбору, обработке, актуализации и пр. информации, необходимой для проведения государственной кадастровой оценки. В этой связи рассматриваемые сроки предоставления запрашиваемых сведений не могут оказать существенное влияние на процесс подготовки к проведению государственной кадастровой оценки. Федеральным законом в редакции Законопроекта сокращаются сроки предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, с 30 до 20 рабочих дней. Кроме того, Законопроектом 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. |
| 35 | Циммерман Алексей (alexeitsimmerman@yandex.ru) | Орган регистрации прав размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в проектах отчетов на тридцать календарных дней для предоставления замечаний. Если замечание поступит на двадцать девятый день, то общий срок увеличивается на пятнадцать календарных дней. Таким образом, общий срок может увеличиться до сорока пяти календарных дней. Далее если замечание поступит на сорок четвертый день, то общий срок увеличится до шестидесяти календарных дней. Получается, что общий срок может затянутся до бесконечности. Считаю необходимым предусмотреть ограничительные меры по поводу предельного срока размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки. | Общий срок размещения предварительных отчетных документов зависит от 2 обстоятельств: 1) наличия выявленных Росреестром несоответствий материалов требованиям к отчету и отдельным требованиям методических указаний; 2) наличия у бюджетного учреждения потребности во внесении изменений в такие материалы. При невыявлении Росреестром несоответствий внесение изменений в материалы и, соответственно, продление срока их размещения зависит исключительно от решения бюджетного учреждения о достаточности достигнутого качественного уровня материалов и отсутствии потребности в их корректировке. К примеру, по каждому из поступающих на рассмотрение замечаний бюджетное учреждение принимает решение о необходимости внесения изменений в предварительные отчетные документы. Таким образом, общий срок размещения предварительных отчетных документов определяется качеством их первой версии, а также скоростью и качеством реакции бюджетного учреждения на обосновании замечания и выявленные несоответствия. |
| 36 | Мовчан Наталья Юрьевна (NataliskaMovchan@yandex.ru) | Считаю целесообразно разработать схему взаимодействия между БУ и Росреестром в части предоставления сведений из ЕГРН, в том числе: разработать порядок безвозмездного предоставления БУ выписок из ЕГРН (данные сведения необходимы БУ при рассмотрении обращений граждан и сопоставлении информации в декларациях). Дополнительно считаю необходимо сократить срок предоставления перечня объектов недвижимости подлежащих ГКО до 10 рабочих дней. | Порядок получения сведений Единого государственного реестра недвижимости урегулирован Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и разработанными в соответствии в данным законом подзаконными актами. Федеральным законом в редакции Законопроекта сокращаются сроки предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, с 30 до 20 рабочих дней. Кроме того, Законопроектом 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. |
| 37 | Alexandr Krutskikh (k1988av@mail.ru) | Считаю недопустимыми следующие изменения вносимые законопроектом! 1. Наделение бюджетных учреждений правом рассматривать отчеты о рыночной стоимости и устанавливать кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной стоимости. Таким образом, организация, которая определяла кадастровую стоимость должна признать свои расчеты неверными и согласится с внесением изменений. Ни один исполнитель не согласится с тем, что некачественно выполнил свою работу и это приведет к поголовному отказу всем обратившимся по надуманным причинам. Считаю необходимым сохранить существующую модель установления кадастровой стоимости в размере рыночной определенной в действующем законе N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" Несогласие с результатами кадастровой оценки может быть рассмотрено в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость. Я имею положительный опыт обращения в Комиссию и приведения в соответствие кадастровой стоимости. Более того, данный механизм является досудебным и бесплатным для заявителя. Считаю, что действующий досудебный порядок рассмотрения споров независимым органом не требует изменений. 2. Законопроект предполагает, что заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости Необходимо отметить, что предлагаемые сроки противоречат здравому смыслу. Так, в соответствии с нормами действующего законодательства, рыночная стоимость определяется на дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость. Датой определения кадастровой стоимости является, как правило 1 января года в котором проводятся работы по определению кадастровой стоимости. А сами работы длятся 6 и более месяцев. То есть, собственник объекта недвижимости должен определить его рыночную стоимость НЕ ЗНАЯ кадастровую стоимость и которая к этому моменту еще НЕ ОПРЕДЕЛЕНА и НЕ УТВЕРЖДЕНА. Считаю необходимым оставить действующую законодательную норму дающую возможность обращения в комиссию в течении всего срока действия кадастровой оценки. | О рассмотрении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (статья 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно действующей редакции статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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 о ГКО в редакции Законопроекта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации. Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона о ГКО 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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. Законопроектом не предусматривается упразднение института досудебного установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Законопроектом предусмотрено, что рассмотрение соответствующих заявлений будет осуществляться не комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а непосредственно бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости, что позволит обеспечить режим прямого урегулирования соответствующих обращений. При этом Законопроект предусматривает возможность судебного оспаривания такого решения бюджетного решения. Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению. Законопроектом не предусматривается привязка рыночной оценки объекта недвижимости к дате определения его кадастровой стоимости. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости проводится на любую дату. Вместе с тем к заявлению об установлении рыночной стоимости прикладывается отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, у которого дата, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, отличается от даты подачи заявления не более чем на шесть месяцев. |
| 38 | Волкова Мария (wolfmaru@yandex.ru) | Статья 9. Федеральный государственный надзор за проведением государственной кадастровой оценки Пункт 6 статьи 3: Принятие пункта 6 не является целесообразным, поскольку: 1) Руководителем государственного 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. Исключить в пункте 6 части 8 и 9, поскольку: 1) ущемляют исключительные права учредителя – уполномоченного органа субъекта Российской Федерации; 2) 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. Пункт 7 статьи 3: 1) Руководителем государственного 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. 2) Норма персональной ответственности руководителя бюджетного учреждения не объективна. Поскольку доля оспоренных в суде решений бюджетного учреждения, принятых в течение календарного года, в соответствии с которыми правообладателям объектов недвижимости было отказано в исправлении ошибок, либо в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости при превышении 20 процентов для одного из оснований или 15 процентов в сумме по обоим основаниям не отражает качество результатов кадастровой оценки. В рамках данной нормы руководители бюджетных учреждений будут вынуждены принимать положительные решения по установлению кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости даже при наличии ошибок в отчете об оценке. В предлагаемой Законопроектом редакции части 20 статьи 14 представляется целесообразным уточнение формулировки «любое заинтересованное лицо» (либо предусмотреть возможность предоставления замечаний к проекту отчета любым лицом, либо необходимо конкретизировать круг заинтересованных лиц). В предлагаемой Законопроектом редакции вводимой статьи 22.1 в части 12 требует уточнения формулировка «исчерпывающие обоснования принятия такого решения». | О требованиях к квалификации руководите бюджетного учреждения, соответствующей квалификации лица, определяющего кадастровую стоимость, подписывающего отчет (часть 3.1 статьи 10 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). 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 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта к нему предъявляется требования о его профессиональном соответствии и опыту работы в сфере оценки недвижимости. Пункт 2 части 7 статьи 9 Федерального закона в редакции Законопроекта 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. |
| 39 | Наземцев Дмитрий Михайлович (alexmurin@mail.ru) | Для приведения кадастровой стоимости в соответствие рыночным условиям мы обращались в Комиссию по рассмотрению споров. Данный механизм считаем действенным и реально помогающим реализовать свои права. Считаем, что бюджетное учреждение, как исполнитель работ, не сможет объективно рассмотреть несогласие с результатами своей деятельности. В тоже время, существующий досудебный механизм обращения в комиссии показал свою необходимость и объективность. Включение в состав комиссии представителя уполномоченного по защите прав предпринимателей, а так же представителей предпринимательского сообщества, уполномоченного по правам человека позволяет рассмотреть возникающие споры достоверно и без финансовых затрат. Так же считаем необходимым сохранение законодательной нормы дающей возможность обращения в комиссию в течении всего срока действия кадастровой оценки. | О рассмотрении заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости бюджетным учреждением (статья 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в редакции Законопроекта). Согласно действующей редакции статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) 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 о ГКО в редакции Законопроекта такие полномочия возлагаются на бюджетное учреждение субъекта Российской Федерации. Таким образом, рассматриваемыми положениями Закона о ГКО 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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 Законопроектом 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. |
| 40 | Ушаков Павел (ushakov@upba.ru) | Указанным проектом предполагается внести в Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ ‎«О государственной кадастровой оценке» (ст. 3 проекта регулирования) В частности предполагается исключить ст. 22 (Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости), одновременно с дополнением закона новой статьей 22.1 (Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости). (части 20 и 21 ст. 3 проекта регулирования) Согласно п.7 и п.8 предполагаемой ст. 22.1. Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению. Заявление поданное ‎по истечении шести месяцев с даты рыночной оценки возвращается ‎без рассмотрения. Указанные предполагаемые нормы (ст. 22.1.) во взаимосвязи с исключением ст. 22 из 237-ФЗ фактически приведут к невозможности оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в суде посредством подачи соответствующего административного иска. Вместе с тем, согласно судебной статистике только в г. Москве в текущем году на рассмотрении находится более 3500 административных исков, подавляющее большинство из которых - об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. При изучении решений судов по данной категории дел видно, что кадастровая стоимость сильно завышена по сравнению с рыночной по самым разным объектам недвижимости. Излишне завышенная кадастровая стоимость, будучи в том числе базой для расчёта налогов (а также арендных платежей в пользу органов публичной власти) нарушает права граждан в сфере собственности, приводя к её излишней утрате через указанные платежы. Указанное обстоятельство противоречит ст. 35 Конституции (Право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда). Предполагаемый механизм установления кадастровой стоимости равной рыночной посредством заявления в бюджетное учреждение аналогичен механизму подачи заявления в Комиссию при территориальном УФРС. Такие механизмы не приводят к эффективной защите прав граждан, поскольку не являются судебными процедурами. Такие квазисудебные и административные процедуры имеют право на существование для удобства органов публичной власти и граждан, но не могут заменять собою право на обращение в суд. Вместе с тем законом предусмотрен порядок обращения и рассмотрения административных исков об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости - глава 25 КАС РФ. (Производство по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости (ст.ст. 245 - 249) ). Данный порядок максимально полно позволяет реализовать право граждан на защиту прав в сфере споров о кадастровой стоимости, в связи с её излишнем завышением. В связи с тем, что предполагаемое регулирование (п.п. 20 и 21 ст. 3 и др.) фактически предполагают исключить для граждан возможность судебной защиты (Оспаривание ненормативных актов бюджетного учреждения или комиссии нельзя считать таковыми, так как они будут заключаться только в проверке законности указанных актов, исключая спор по существо), указанный проект регулирования следует дополнить проектом норм, согласно которым: Независимо от обращения в бюджетное учреждение все заинтересованные лица вправе обращаться с административным иском об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в период, в котором она подлежит применению. Я готов предоставить более тщательный и развёрнутый комментарий по данному вопросу. С уважением, Павел Ушаков Адвокат | Законопроектом не предусматривается упразднение института досудебного установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Законопроектом предусмотрено, что рассмотрение соответствующих заявлений будет осуществляться не комиссиями по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а непосредственно бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости, что позволит обеспечить режим прямого урегулирования соответствующих обращений. При этом Законопроект предусматривает возможность судебного оспаривания такого решения бюджетного решения. Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенному к такому заявлению. Законопроектом не предусматривается привязка рыночной оценки объекта недвижимости к дате определения его кадастровой стоимости. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости проводится на любую дату. Вместе с тем к заявлению об установлении рыночной стоимости прикладывается отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, у которого дата, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, отличается от даты подачи заявления не более чем на шесть месяцев. |
| 41 | Зубова Алина (alina048@icloud.com) | Представляется корректным дополнить предлагаемую Законопроектом редакцию части 27 статьи 14 требованием об уведомлении государственным бюджетным учреждением о размещении обновленных версий отчетов путем размещения соответствующей информации на своем официальном сайте в информационно телекоммуникационной сети «Интернет» с указанием даты обновления.Кроме того,предлагаемая формулировка требует уточнения в части периодичности размещения обновленных версий отчета и справки,содержащей информацию обо всех замечаниях. | Часть 27 статьи 14 Федерального закона (в редакции Законопроекта) предусматривает безусловную обязанность бюджетного учреждения разместить требуемые материалы на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». При этом информация о произошедшей актуализации должна быть также опубликована в фонде данных государственной кадастровой оценки. Общий срок размещения предварительных отчетных документов зависит от 2 обстоятельств: 1) наличия выявленных Росреестром несоответствий материалов требованиям к отчету и отдельным требованиям методических указаний; 2) наличия у бюджетного учреждения потребности во внесении изменений в такие материалы. При невыявлении Росреестром несоответствий внесение изменений в материалы и, соответственно, продление срока их размещения зависит исключительно от решения бюджетного учреждения о достаточности достигнутого качественного уровня материалов и отсутствии потребности в их корректировке. К примеру, по каждому из поступающих на рассмотрение замечаний бюджетное учреждение принимает решение о необходимости внесения изменений в предварительные отчетные документы. Таким образом, общий срок размещения предварительных отчетных документов определяется качеством их первой версии, а также скоростью и качеством реакции бюджетного учреждения на обосновании замечания и выявленные несоответствия. |

|  |  |
| --- | --- |
| Общее количество поступивших предложений | 41 |
| Общее количество учтенных предложений | 0 |
| Общее количество частично учтенных предложений | 14 |
| Общее количество неучтенных предложений | 27 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| А.И. Бутовецкий |  | «19» ноября 2018 г. |  |  |
| ФИО руководителя |  | Дата |  | Подпись |