

2014

ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Поэтапное руководство

Кадастровая стоимость: суть, этапы определения, применение в экономике. Причины возникновения отклонений результатов кадастровой оценки от рыночной стоимости. Порядок разрешения споров о величине кадастровой стоимости

Оценщик 1 категории, судебный эксперт
Зубкова Елена Евгеньевна
28.10.2014





Содержание

1. Кадастровая стоимость: суть, этапы определения, применение в экономике	3
2. Кадастровая стоимость как база для налогообложения	7
3. Кадастровая стоимость как граница выкупной цены земли.....	10
4. Причины возникновения отклонений результатов кадастровой оценки от рыночной стоимости.....	11
5. Порядок разрешения споров о величине кадастровой стоимости	21
6. Экономическая целесообразность оспаривания кадастровой стоимости.	34
7. Приложения	40



1. Кадастровая стоимость: суть, этапы определения, применение в экономике

Первое решение о проведении государственной кадастровой оценки земель было принято Правительством РФ в 1999 г.

В 2000 г. Правительством РФ были установлены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель. Начиная с 2000 г. Госкомземом России (впоследствии Росземкадастром и Роснедвижимостью) были разработаны методики и программные средства для оценки каждой категории земель и рассчитаны показатели кадастровой стоимости.

С 2006 г. на всей территории Российской Федерации кадастровая стоимость используется в качестве налоговой базы при расчете земельного налога, а во многих регионах и для определения арендной платы за государственные и муниципальные земли.

В настоящее время в Российской Федерации законодательно кадастровая стоимость земельного участка закреплена в земельном кодексе РФ ст. 66. Согласно статье 65 Земельного Кодекса, для выкупа земельных участков из земель, находящихся в муниципальной и федеральной собственности, кадастровая стоимость земельного участка уточняется для целей налогообложения и иных случаев, предусмотренных Земельным Кодексом и Федеральным Законом.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ) под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде.



Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» дает следующее определение: Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость – публичный эквивалент рыночной стоимости, фиксируемый при кадастровом учете объектов недвижимости.

Согласно Федеральному закону № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» государственная кадастровая оценка земель проводится не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка. Ограничение по частоте проведения введено вновь (после отмены в 2011 году) изменениями к указанному закону от 21 июля 2014 г.

Постановлением правительства Самарской области № 118 от 14.03.2012г. утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости Самарской области. Постановлением правительства Самарской области № 9 от 22.01.2013г. утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области.

Процесс государственной кадастровой оценки в соответствии с Административным регламентом исполнения государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель» (утв.



приказом Минэкономразвития РФ от 28.06.2007 г. №215) предусматривает следующие этапы:

1. подготовка документов, регламентирующих проведение государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации;

2. формирование Управлением Росреестра перечня подлежащих государственной кадастровой оценке земельных участков в субъекте Российской Федерации;

3. выбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации путем проведения конкурса Росреестром или Управлением Росреестра;

4. контроль за ходом выполнения работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации Росреестром;

5. проверка результатов работ (отчета оценщика) по определению кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации Росреестром и представление Управлением Росреестра результатов государственной кадастровой оценки земель органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации на утверждение;

6. утверждение результатов государственной кадастровой оценки земель органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

7. внесение кадастровой палатой сведений об экономических характеристиках земельных участков (сведений о кадастровой стоимости земельных участков) в государственный кадастр недвижимости;

8. определение кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет, а также земельных участков, в отношении которых прошли государственный кадастровый учет текущие изменения, связанные с изменением категории



земель, вида разрешенного использования или уточнением площади земельных участков;

9. разъяснение результатов государственной кадастровой оценки земель.

В ходе определения кадастровой стоимости объектов расчет производится методами массовой оценки. Согласно п. 6 ФСО №4 под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке. При применении методов массовой оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации).

При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки. В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

По результатам определения кадастровой стоимости объектов оценки оформляется отчет об определении кадастровой стоимости. Отчет об



определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее семи месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки.

Массовый характер оценки ведет к тому, что зачастую в расчетах не учитываются существенные индивидуальные особенности объектов, значительно влияющие на стоимость. Данное обстоятельство влечет за собой увеличение налоговой нагрузки, рост арендных платежей за государственную землю и споры в отношении реальной цены земли при выкупе.

2. Кадастровая стоимость как база для налогообложения

Статья 390 главы 31 Налогового кодекса РФ устанавливает кадастровую стоимость земельных участков в качестве налогооблагаемой базы по земельному налогу. Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Объектом налогообложения земельным налогом признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог.

Учитывая, что земельный налог является местным налогом, то налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать:

1) 0,3 процента в отношении земельных участков:

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному



фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Так, на территории г.о. Самара Постановлением Самарской Городской Думы от 24 ноября 2005 года № 188 (с изменениями на 3 июля 2014 года) Об установлении земельного налога определены налоговые ставки в следующих размерах:

1) 0,45 процента в отношении земельных участков, занятых гаражами и автостоянками для долговременного хранения индивидуального автотранспорта;

2) 0,3 процента в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования и используемых для сельскохозяйственного производства;

3) 0,2 процента в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;



4) 0,3 процента в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

5) 1,0 процент в отношении земельных участков, предоставленных для осуществления уставной деятельности организациям, производящим летательные аппараты, включая космические, и входящим в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности в группу 35.30, и организациям, осуществляющим научные исследования и разработки в области естественных и технических наук и производящим летательные аппараты, включая космические, входящим в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности в группы 35.30 и 73.10, у которых удельный вес доходов от реализации продукции (услуг) по указанным видам деятельности составляет не менее 70 процентов в общей сумме доходов от реализации. При этом налогоплательщик обязан вести отдельный бухгалтерский учет доходов от реализации продукции (услуг) по указанным видам деятельности;

6) 0,5 процента в отношении земельных участков, занятых аэродромами и полигонами, предоставленных организациям, производящим летательные аппараты, включая космические, и входящим в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности в группу 35.30, и организациям, осуществляющим научные исследования и разработки в области естественных и технических наук и производящим летательные аппараты, включая космические, входящим в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности в группы 35.30 и 73.10, у которых удельный вес доходов от реализации продукции (услуг) по указанным видам деятельности составляет не менее 70 процентов в общей сумме доходов от реализации. При этом



налогоплательщик обязан вести отдельный бухгалтерский учет доходов от реализации продукции (услуг) по указанным видам деятельности;

6.1) 0,2 процента в отношении земельных участков, занятых стадионами, предоставленных организациям, проводящим физкультурно-оздоровительные, спортивно-массовые мероприятия и входящим в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности в группу 91.33 с дополнительным видом деятельности по коду 92.62 (за исключением стадионов, используемых не по назначению);

6.2) 0,3 процента в отношении земельных участков, ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

7) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Таким образом, при изменении механизма формирования налоговой базы для уплаты налога на землю (регулярное определение кадастровой стоимости), величина налоговых ставок осталась неизменной. Что при значительном росте кадастровой стоимости в результате кадастровой переоценки влечет за собой существенное увеличение налогового бремени на собственников земли.

3. Кадастровая стоимость как граница выкупной цены земли

Постановлением Правительства Самарской области от 11 декабря 2013 года №746 определена выкупная цена земельных участков, находящихся в собственности Самарской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, занятых зданиями, строениями, сооружениями.



Новое постановление дает возможность выкупить землю под зданиями, строениями и сооружениями по льготной цене. В основе расчет выкупной стоимости лежит кадастровая стоимость участков. При этом действует схема, определяющая ставку по выкупу участка.

Коммерческие организации и индивидуальные предприниматели, которые получили право на здания во время первичной приватизации, или при переоформлении права бессрочного пользования в течение первого полугодия 2014 года смогут выкупить землю по льготной цене - 5% от кадастровой стоимости. До 1 июля 2015 года ставка увеличится до 10%, до 1 июля 2016 г. - до 20%.

Земли под индивидуальными гаражами для физических лиц можно будет выкупить по той же схеме, но ставка здесь выше. В течение 2013 г. - 10%, в течение 2014 г. - 20%, в 2015 г. - 30% от кадастровой стоимости. Для собственников гаражей, входящих в состав гаражных комплексов предоставляются более выгодные условия для выкупа: в размере 20% от кадастровой стоимости земельного участка на период до 1 июля 2015 года; 30% от кадастровой стоимости земельного участка на период с 1 июля 2015 года до 1 июля 2016 года.

Все остальные собственники объектов недвижимости также смогут выкупить землю. До 1 июля 2015-го льгота составит 40% от кадастровой стоимости, до 1 июля 2016-го - 50%.

4. Причины возникновения отклонений результатов кадастровой оценки от рыночной стоимости

Для установления причин возникновения отклонений кадастровой стоимости от реальной рыночной необходимо рассмотреть механизм расчета. Как уже упоминалось, оценка кадастровой стоимости носит массовый характер и в ее основе лежит принцип классификации участков по целевому



назначению и виду функционального использования. Все земельные участки в составе земель населенных пунктов в соответствии с действующим законодательством разделены на 16 видов разрешенного использования.

В 2007 году Министерством экономического развития и торговли РФ были разработаны Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, установивший конкретный перечень из 16 видов разрешенного использования для земель населенных пунктов, а именно:

1. земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.
2. земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.
3. земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
4. земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
5. земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
6. земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
7. земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
8. земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
9. земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства,



- материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.*
- 10.земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.*
- 11.земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.*
- 12.земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.*
- 13.земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.*
- 14.земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.*
- 15.земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.*
- 16.земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки*



земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

В составе населенного пункта все земли делятся на административно-территориальные единицы, а в составе таких единиц выделяются соответствующие кадастровые кварталы в зависимости от размеров и специфики соответствующей территориальной единицы.

Единицей измерения, к которой привязано определение кадастровой стоимости каждого конкретного участка, является удельный показатель кадастровой стоимости 1 квадратного метра.

Данный показатель определяется для каждого кадастрового квартала в разрезе каждого конкретного вида разрешенного использования. То есть, применительно к землям населенных пунктов, удельная кадастровая стоимость определяется для 16 допустимых видов разрешенного использования применительно к каждому кадастровому кварталу.

Кадастровая стоимость конкретного земельного участка устанавливается путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости, утвержденной для данного вида разрешенного использования земельных участков применительно к кадастровому кварталу, в котором расположен участок, на его площадь.

При этом, если земельному участку установлено несколько видов разрешенного использования, то для определения его кадастровой стоимости выбирается тот удельный показатель, значение которого больше.

Из изложенного выше следует, что основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость конкретного земельного участка, являются:



- его вид разрешенного использования, определенный в установленном законом порядке;
- размер удельного показателя кадастровой стоимости, определенного для конкретного вида разрешенного использования применительно к кадастровому кварталу.

Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается актами органов государственной власти, местного самоуправления (распоряжения о предоставлении земель, договоры аренды и купли-продажи, акты выбора земельного участка и др.). Вместе с тем, отнесение земельного участка указанными актами к конкретному виду разрешенного использования подчинено следующим правилам.

В случае если на земельном участке существуют возведенные в установленном порядке объекты недвижимости, то разрешенное использование земельного участка должно соответствовать функциональному назначению данного объекта.

Функциональное назначение объекта в свою очередь определяется записью в документах технической инвентаризации и должно соответствовать назначению, которое указывалось при вводе объекта в эксплуатацию.

Так, например, если на земельном участке расположено здание, в техническом паспорте которого указано функциональное назначение «Офис», то участок будет отнесен к группе № 7 - Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

При этом, если на земельном участке одновременно находятся офисные и производственные объекты, то участку может быть установлено одновременно два вида разрешенного использования: «для размещения



офисных зданий делового и коммерческого назначения», и «для размещения производственных и административных зданий».

В случае если земельный участок не застроен, ему может быть установлен любой из 17 предусмотренных видов разрешенного использования при условии соблюдения требований градостроительных и санитарно-защитных норм и правил. Например, если вновь формируемый земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне, то вид разрешенного использования «для жилищного строительства» ему установлен быть не может.

После группировки участков, к группам, состоящим из большого количества участков, применяется единый, общий алгоритм выведения стоимости – массовая оценка. Как массовая оценка, так и оценка единичных объектов недвижимости (индивидуальная) - это систематизированные методы получения оценок стоимости¹. Они отличаются только масштабом. Модели массовой оценки включают в себя больше условий, поскольку они пытаются воспроизвести в себе рынок для одного или более вариантов землепользования на обширной географической территории. Например, модель массовой оценки может содержать в себе фактор времени, для индивидуальной же оценки это нехарактерно, поскольку объекты-аналоги подбираются непосредственно к дате оценки.

Результатами массовой оценки, кроме кадастровой стоимости объектов оценки, также являются:

- определение факторов стоимости, степени их влияния на стоимость, а также взаимосвязей между ними;

¹ Индивидуальная оценка - метод получения оценок рыночных стоимостных показателей одного или нескольких объектов, при котором анализируется вся возможная совокупность рыночных факторов.

Массовая оценка - метод получения оценок стоимостных показателей группы однородных объектов с использованием статистической обработки рыночной информации.



- создание модели формирования стоимости, которая, в рамках класса объектов и принятых допущений, универсальна, поэтому может быть использована для расчета стоимости вновь образуемых объектов;
- зонирование территорий, производимое в первую очередь по удельным показателям кадастровой стоимости земельных участков.

Модели массовой оценки стремятся отобразить рынок конкретных видов недвижимого имущества на конкретной территории. Специалисты, занимающиеся массовой оценкой, должны в первую очередь определить модель, т.е. установить переменные (факторы спроса и предложения), оказывающие влияние на стоимость имущества, например квадратного метра жилой площади. Затем оценщики должны калибровать эту модель, иными словами, установить поправки и коэффициенты, которые наилучшим образом отражают вклад, вносимый каждой отобранной переменной в стоимость недвижимости, например сумму в денежных единицах, которую рынок определяет для определенного элемента недвижимости (простейшая поправка). Необходимо провести тщательный и всесторонний рыночный анализ, который позволит установить, насколько точно модель определяет стоимость недвижимости, а отсюда - оценить правильность выбора модели и ее калибровки. Для всех трех подходов к определению стоимости — затратного подхода, подхода, основанного на сопоставлении продаж, и доходного подхода, — разработаны модели, предназначенные для применения в массовой оценке.

Оба вида оценки — массовая и индивидуальная — имеют в своей основе систематические методы сбора, анализа и обработки рыночной информации для получения хорошо обоснованных результатов. В процессе массовой оценки оценщику приходится осуществлять те же действия, что и при индивидуальной оценке, отличия в основном связаны с разницей в масштабе проведения работ и методах контроля качества оценки.



Поскольку массовая оценка предполагает разработку стандартной методики, здесь требуется не только согласование задачи, но и принятие решений, унифицированной процедуры оценки. Вес решения эксперта и способность влиять на конечный результат меньше, чем при индивидуальной оценке. Кроме того, модели оценки должны отражать структуру спроса и предложения, характерную для групп объектов, а не для отдельных единиц. Так как модель оценки рассматривается как математическая интерпретация поведения рынка недвижимости в определенное время, при массовой оценке модели сложнее, поскольку они пытаются воспроизвести деятельность рынка на обширной географической территории.

Как в массовой, так и при индивидуальной оценке используются три основных подхода — сравнительный, доходный и затратный. Выбор конкретных методов определяется видом недвижимости, состоянием рынка и доступностью необходимой информации. Оба вида оценки, используя одни и те же подходы и методы, отличаются методикой оценки: глубиной анализа важнейших ценообразующих факторов, а также объемом и способами обработки, используемой для оценки информации.

При индивидуальной оценке для выведения итоговой величины оценщик проводит согласование результатов трех подходов и принимает окончательное решение. При массовой оценке ее заключительными этапами является проверка модели и контроль качества полученных результатов. Качество выполненной работы оценивается преимущественно статистическими методами: большая часть полученных оценок должна попасть в заданный диапазон среднего отклонения от реальных цен продаж. Наряду со статистическим контролем проводится экспертный контроль, позволяющий компенсировать (при необходимости) недостаточное качество исходной информации по рыночным сделкам. Кроме того, оценка должна соответствовать существующим профессиональным стандартам, причем для



массовой оценки помимо этических и содержательных есть ряд статистических критериев качества модели. Так, стандарты Международной ассоциации налоговых оценщиков требуют, чтобы коэффициент дисперсии, определяющий среднее отклонение, для жилых объектов не превышал 15%, а по группе доходной недвижимости 20%.

Необходимо подчеркнуть, что индивидуальная и массовая оценки не являются взаимозаменяемыми. Каждая из них имеет свою область применения. Массовая оценка - для одновременной оценки большой однородной группы объектов для целей налогообложения, а индивидуальная — для оценки рыночной стоимости отдельных объектов при проведении различных рыночных сделок. Обе оценки могут лишь дополнять друг друга в необходимых для этого случаях.

Таким образом, можно выделить следующие отличия массовой и индивидуальной оценки:

- Объект оценки.
- Количество объектов оценки.
- Трудоемкость оценки.
- Квалификация исполнителей.
- Объем информации, обрабатываемой и создаваемой в ходе работы.
- Формирование перечня объектов оценки.
- Определение факторов стоимости объектов оценки.
- Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки.
- Группировка объектов оценки.
- Моделирование стоимости объектов оценки.
- Проверка качества полученных результатов.
- Алгоритм расчета стоимости объектов.
- Точность результатов.



- Формирование информационных ресурсов по результатам оценки.

В целом можно сделать вывод о том, что как массовая, так и индивидуальная оценки являются систематизированными видами оценки, предназначенными для моделирования рынков, в том числе рынка земельных участков. Они основаны на одних и тех же принципах, включая принцип наиболее эффективного использования, но отличаются масштабами моделирования, способами измерения ценообразующих характеристик объектов, алгоритмами обработки рыночной информации и итоговыми показателями. Информация, получаемая в процессе проведения государственной кадастровой оценки, может использоваться при определении рыночной стоимости земельных участков.

Но, несмотря на это, на практике встречаются ситуации, когда кадастровая стоимость участков явно завышается и является несоразмерной даже по отношению к его рыночной стоимости.

Такого рода завышение является, как правило, следствием двух причин.

Во-первых, неправильное отнесение земельного участка к тому или иному виду разрешенного использования (разница между удельной стоимостью 1 кв.м. земли между различными видами разрешенного использования может отличаться в десятки раз).

Во-вторых, игнорирование при определении кадастровой стоимости участка методом «общей» оценки конкретных индивидуальных показателей земельного участка, существенно негативно влияющих на его реальную стоимость (транспортная доступность, гидрологические особенности, правовая история и т. д.).



5. Порядок разрешения споров о величине кадастровой стоимости

Возможность оспаривания результатов кадастровой оценки предусмотрена Статьей 24.18 Федерального закона №135-ФЗ. Юридические и физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут оспорить результаты в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным (Приложение 1).

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

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

Рассмотрение споров в комиссии

Комиссия создается органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

В состав комиссии входят представители:



органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,
органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой
оценке,

уполномоченного федерального органа исполнительной власти в
области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и
сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра
недвижимости (далее - орган кадастрового учета)

представители предпринимательского сообщества, саморегулируемых
организаций оценщиков, подлежащие обязательной ротации не менее чем на
семьдесят пять процентов один раз в три года.

Этапы рассмотрения спора (Приложение 2):

1. Подача заявления о пересмотре результатов определения
кадастровой стоимости.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в
комиссию в период с даты внесения в государственный кадастр
недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату
внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения
кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной
государственной кадастровой оценки или в соответствии со статьей 24.19
настоящего Федерального закона, но не позднее чем в течение пяти лет с
даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых
результатов определения кадастровой стоимости.

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости на основании
недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при
определении его кадастровой стоимости, в комиссию могут обратиться
юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения
кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также
органы государственной власти, органы местного самоуправления в



отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления, в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В целях выявления основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки, или в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии со статьей 24.19 настоящего Федерального закона, с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ и орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

Рекомендуемая форма Заявления представлена в Приложении 3

2. К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:



кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных этим уполномоченным федеральным органом, и в порядке, которые предусмотрены порядком создания и работы комиссии.



К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости также могут прилагаться иные документы.

3. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

В семидневный срок с даты поступления заявления о пересмотре кадастровой стоимости комиссия направляет уведомление о поступлении данного заявления и принятии его к рассмотрению с указанием даты его рассмотрения в орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости.

Для получения информации, необходимой для работы комиссии, председатель комиссии вправе обратиться с запросом к исполнителю работ по определению кадастровой стоимости, результаты определения которой оспариваются, и (или) к оценщикам, составившим отчет, содержащий результаты определения кадастровой стоимости, которые оспариваются, и (или) к оценщикам, составившим отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается, в случаях и в порядке, которые предусмотрены порядком создания и работы комиссии.

4. Если основанием подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости была недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, по результатам рассмотрения данного заявления комиссия вправе принять одно из следующих решений:

об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования достоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости;



о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в случае недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

5. В случае принятия решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, заказчик работ обеспечивает определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого было принято указанное решение, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или отклоняет заявление о пересмотре кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии.

6. В течение пяти рабочих дней с даты принятия по результатам рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости соответствующего решения комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости.

В случае принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в течение пяти рабочих дней с даты его принятия комиссия направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, и орган кадастрового учета копию указанного решения. В случае принятия комиссией решения о пересмотре



результатов определения кадастровой стоимости на основании определения в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости комиссия в течение пяти рабочих дней с даты принятия такого решения также направляет:

отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, который составлен в форме электронного документа и на основании которого оспорена кадастровая стоимость, и (при наличии) соответствующее положительное экспертное заключение, составленное в форме электронного документа, в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке;

сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

По данным Росреестра², за период с 01.01.2014 по 31.10.2014 в созданные при территориальных органах Росреестра комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости поступило 10 782 заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 16 733 объектов недвижимости. Из них 713 заявлений подано по основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, 10005 заявлений – по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. В 9 заявлениях указаны оба основания. В 55 заявлениях основание не указано.

Юридическими лицами подано 8588 заявлений, физическими лицами – 2151 заявление, органами государственной власти – 5 заявлений, органами местного самоуправления – 35 заявлений, 3 заявления поданы одновременно юридическими и физическими лицами.

² Источник: <https://rosreestr.ru>



Вместе с тем Комиссиями к рассмотрению принято 7986 заявлений в отношении 11 759 объектов недвижимости, отозвано заявителями – 247 заявлений, не принято к рассмотрению – 2450 заявления. Решения о приеме либо отклонении 99 заявлений Комиссии планируют принять в будущем периоде в связи с тем, что указанные заявления поступили в Комиссии в конце рассматриваемого периода.

Следует отметить, что в подавляющем большинстве случаев заявления подаются в отношении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Так на рассмотрение в Комиссии поступили заявления с информацией о 10 429 земельных участках и заявления со сведениями о 654 зданиях и 228 помещениях.

Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в Комиссиях составляла 2,5 трлн. руб., после – 1,5 трлн. руб., что свидетельствует о ее снижении на 40%.

Результаты приема заявлений, поданных в Комиссии, представлены на рисунке в Приложении 4

Рассмотрение споров в суде:

Решения комиссии могут быть оспорены в суде. Ранее в законе содержалась информация (ст. 24.19 Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ"), что, во-первых, "результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости...", во-вторых, "решения комиссии могут быть оспорены в арбитражном суде".

Федеральным законом № 143-ФЗ от 04 июня 2014 года из указанной статьи удалено указание на арбитражный суд, и дополнена ч. 1 ст. 22 ГПК РФ пунктом 8 о том, что "Суды рассматривают и разрешают дела... об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости".. Таким образом, дела об оспаривании результатов определения кадастровой



стоимости отнесены к подведомственности арбитражных судов – в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, к подведомственности судов общей юрисдикции – в отношении физических лиц.

Правовая позиция, в соответствии с которой права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, подлежат защите посредством изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость, а не посредством оспаривания достоверности ранее проведенной оценки (действий, актов органа кадастрового учета и т.п.) определена прецедентным Постановлением Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010 (далее – Постановление Президиума ВАС РФ № 913/11).

Именно по пути заявления таких требований идет в настоящее время процесс оспаривания кадастровой стоимости и с определенной степенью уверенности можно говорить, что именно описанное основание для оспаривания представляется с юридической точки зрения наиболее перспективным.

- В соответствии с Постановлением Президиума ВАС РФ № 913/11 требования об изменении кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком.

- Ответчиком по данной категории дел будет являться орган кадастрового учета, осуществляющий в том числе и функции по государственной кадастровой оценке - Федеральная служба государственной регистрации, картографии и кадастра (ФГБУ «ФКП Росреестра»). Полномочия по организации единой системы государственного кадастрового



учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации возложены на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии Указом Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847 (ред. от 21.05.2012) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 07.06.2013) «О государственном кадастре недвижимости» предусмотренные законом полномочия органа кадастрового учета, которым в настоящее время является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения.

В силу пункта 2 приказа Росреестра от 11.03.2010 № П/93 федеральные государственные учреждения «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации наделены полномочиями органа кадастрового учета.

Указанные лица являются держателями кадастровой информации, на них возлагается обязанность по исполнению решений суда, которая заключается во внесении соответствующих изменений о новой кадастровой стоимости земельного участка в государственный кадастр недвижимости, поэтому их привлечение в качестве ответчиков по рассматриваемым делам является законным и обоснованным.

Таким образом, исковые требования об оспаривании кадастровой стоимости можно предъявлять к:

- ФГБУ «ФКП Росреестра» или
- к Управлению Росреестра по субъекту Российской Федерации или



- ФГБУ «ФКП Росреестра» и Управлению Росреестра по субъекту Российской Федерации как соответчикам.
- Срок исковой давности для предъявления таких требований в арбитражный суд является общим и составляет три года. Течение срок исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.
- Доказательством рыночной стоимости объекта недвижимости будет являться отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости независимого оценщика, выполненный в полном соответствии с требованиями действующего законодательства и федеральных стандартов оценки на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В Постановлении Президиума ВАС РФ № 913/11 указывается на предусмотренную статьей 17.1 Закона об оценочной деятельности экспертизу отчета оценщика, которую суд вправе назначить в целях проверки отчета в виду существенного расхождения между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком.

Для того, чтобы у ответчиков по делу и суда не было возможности апеллировать к несоответствию отчета об оценке рыночной стоимости требованиям законодательства, целесообразно представлять в материалы дела также положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет.

Последние изменения, внесенные в Закон об оценочной деятельности обязали в любом случае предоставлять положительное заключения саморегулируемой организации оценщиков на отчет об оценке рыночной стоимости.



Мониторинг судебных решений по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости в 2013 году показал, что судами было рассмотрено 6190 судебных исков по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости в субъектах Российской Федерации (далее – Судебные иски), из них³ (Приложение 5):

в отношении 4164 исков требования удовлетворены;

в отношении 968 исков требования находятся на рассмотрении;

в отношении 728 иска требования не удовлетворены;

в отношении 19 исков решения отложены;

в отношении 57 исков требования не рассмотрены(отказано в рассмотрении - 55, по 2 искам требования не рассмотрены в связи с отказом истца от требований);

в отношении 191 иска производство прекращено;

в отношении 24 исков требования удовлетворены частично;

в отношении 39 исков производство приостановлено.

В ходе проведения анализа сведений о судебных процессах, представленных территориальными органами Росреестра, установлено, что наибольшее количество исков, рассмотренных в 2013 году, связано с установлением кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Количество исковых заявлений по указанной тематике составляет 75% от общего количества поданных заявлений.

Следует отметить, что количество решений об удовлетворении требований заявителей об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости значительно превышает количество решений об отказе в удовлетворении требований.

Также предметами исковых заявлений являлись:

³ <https://rosreestr.ru>



несоответствие отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности и техническим документам по государственной кадастровой оценке;

несоблюдение порядка проведения государственной кадастровой оценки;

несоблюдение порядка утверждения результатов государственной кадастровой оценки;

несоблюдение порядка внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости;

недостоверность сведений государственного кадастра недвижимости.

Общее количество таких заявлений составляет 6% от общего количества поступивших исковых заявлений.

И всего 3% (171 заявление) составляют исковые требования:

исправление ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости;

исправление ошибки, допущенной органом кадастрового учета при определении кадастровой стоимости земельного участка, в порядке установленном Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222;

признание незаконным действия органа кадастрового учета;

признание незаконным решения Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

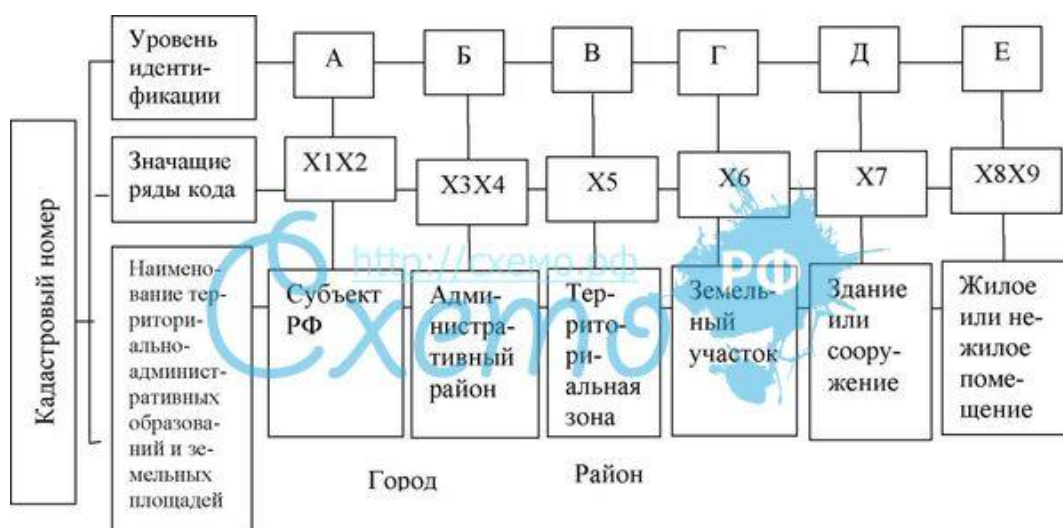
Наибольшее количество исковых заявлений было рассмотрено арбитражными судами Республики Татарстан и Свердловской области – 1748 дел, что составляет 28% от общего количества судебных дел.

Количество судебных процессов в разрезе федеральных округов Российской Федерации представлено в Приложении 6

6. Экономическая целесообразность оспаривания кадастровой стоимости

Прежде чем вступить в процесс оспаривания кадастровой стоимости необходимо определить экономический эффект от нее. Для расчета целесообразности начала процедуры оспаривания необходимо знать следующую информацию:

- текущую кадастровую стоимость земли (имеется в открытом доступе на сайте <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>) – для получения информации о конкретном участке необходимо в левом верхнем углу ввести кадастровый номер (см. Приложение 7). Кадастровый номер является способом идентификации объекта недвижимости и состоит из нескольких уровней. Более подробно структура кадастрового номера представлена на рисунке (ПРИКАЗ Роскомзема от 19.09.96 № 102 «Инструкция о порядке формирования и учета кадастровых номеров земельных участков и прочно связанных с ними других объектов»)





- среднюю рыночную стоимость земельного участка после консультаций с оценщиками. Для получения такой консультации необходимо обратиться в оценочную организацию с документами на земельный участок (свидетельство о собственности, кадастровый паспорт), а при наличии построек на участке и с документами на них. Оценщики проведут мониторинг по состоянию на дату определения стоимости и рассчитают примерную стоимость с погрешностью 5-10%.

- налоговую ставку по типу земельного участка. Для г.о. Самара диапазон ставок лежит от 0,2 до 1,5 %. Для прочих населенных пунктов области необходимо руководствоваться иными нормативными документами, но в любом случае ставка не превышает 1,5% от кадастровой стоимости.

- стоимость услуг по оценке земельного участка. Стоимость зависит от назначения участка, площади, наличия построек (тарифы в раздаточном материале). По Самарской области средний тариф на подготовку отчета об оценке составляет 20 000 руб. Диапазон цен на услуги оценщиков разнообразен, но всегда необходимо учитывать возможность прохождения такого отчета экспертизу СРО. Средний срок подготовки отчета составляет 10 рабочих дней, данный срок считается нормальным на рынке оценочных услуг.

- стоимость услуг СРО оценщиков, которая как правило, превышает стоимость подготовки отчета об оценке и также зависит от оцениваемого объекта. В среднем по России стоимость экспертизы отчета об оценке составляет 25 тыс. руб. Сроки могут быть достаточно продолжительными, достигать 1 месяца, а при наличии замечаний со стороны СРО к работе оценщиков, и более.

Зная этот объем информации легко посчитать экономию на налоге как разницу между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью и умножение ее на ставку налога. Это будет экономия в год. С учетом



регулярности кадастровой переоценки, максимальная экономия может составить до 5 кратной ежегодной экономии. Из этой суммы необходимо вычесть стоимость услуг по оценке и экспертизе. Получив положительное значение, можно смело обращаться за оспариванием.

Формула расчета со всеми составляющими представлена ниже на рисунке.

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ ОТ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

$$\text{Э} = (\text{С}_{\text{кад}} - \text{С}_{\text{рын}}) \times \text{Н} \times \text{Т} - \text{Оц} - \text{Эк} (- \text{Юр}), \text{ где}$$

Э – экономический эффект

С_{кад}, рын – стоимость объекта кадастровая и рыночная, руб.

Н – ставка налога, %

Т – период, лет, оставшийся до даты следующей переоценки

Оц – стоимость услуг оценщика, руб.

Эк – стоимость услуг по экспертизе, руб.

Юр – стоимость юридического сопровождения (при необходимости), руб.

После того, как выявлен экономический эффект и принято решение о целесообразности процедуры оспаривания, необходимо собрать пакет документов. Одними из наиболее значимых здесь являются Отчет об оценке и заключение СРО.

Так, на первом этапе необходимо выбрать оценочную организацию, которая определит рыночную стоимость земли. Основная причина отказа в изменении кадастровой стоимости – несоответствие представленных в комиссию документов требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности». Рынок юридических и оценочных компаний достаточно широк. В конкурентной среде кто-то выбирает нишу дешевых, массовых (и, как следствие, некачественных услуг), а кто-то выбирает путь высокого



профессионализма и гарантий для своих клиентов. На практике многим заявителям отказывают по причине ненадлежащего оформления документов, недостатков в отчете оценщика и тому подобным причинам. Выбирая консалтинговую компанию, нужно понимать специфику оценочных работ именно для целей оспаривания кадастровой стоимости. Некоторые в стремлении сэкономить самостоятельно заказывают оценку у первого попавшегося оценщика, самостоятельно готовят пакет документов и ходят на заседания комиссии и, как результат, получают отказ, преодолеть который впоследствии становится непросто.

Согласно Закону об оценочной деятельности, правом оказания услуг по оценке обладают:

1. Юридические лица, имеющие в штате 2 и более оценщиков, отвечающих требованиям законодательства, и застраховавшие свою ответственность на сумму не менее 5 миллионов рублей
2. Индивидуальные предприниматели-оценщики, отвечающие тем же требованиям, что и оценщики оценочных компаний

Далее, на оценку должен быть заключен договор и в договоре присутствовать задание на оценку. Обязательные требования к содержанию задания на оценку предусмотрены законом:

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) имущественные права на объект оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- д) вид стоимости;
- е) дата оценки;
- ж) срок проведения оценки;



з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

После оценки на Отчет необходимо положительное заключение СРО – саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. Согласно федеральному стандарту оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», существует 2 вида экспертизы отчета об оценке:

1. Нормативно-методическая
2. На подтверждение стоимости, включая нормативно-методическую

Для оспаривания кадастровой стоимости проводится только нормативно-методическая. Целесообразно одновременно заключать договор на оценку, предусматривающий передачу оценщиком не только отчета об оценк, но и заключения СРО на этот отчет. Это позволяет заявителю сэкономить время и силы, а оценщику - активно участвовать в переговорах со СРО при наличии замечаний и быстро устранять их.

После формальной проверки Отчета об оценке и заключения СРО, полученные документы включаются в пакет, предоставляемый для оспаривания.

Результаты заседаний комиссии по рассмотрению споров о кадастровой стоимости публичны и доступны к изучению на сайте Росреестра. Так, по состоянию на начало мая 2014 года был проведен мониторинг деятельности территориальных Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при управлениях Росреестра на территориях отдельных субъектов РФ, в том числе по Самарской областям.



В качестве наглядного примера принятия таких решений по Самарской области стоит отметить, что 33% поданных заявок о пересмотре кадастровой стоимости земельных участков и установлении их кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости были отклонены. Практика оспаривания решений комиссии только начала формироваться. Только за последнее время заявителями в разных регионах поданы жалобы и оспорены решения Комиссии. Результатом рассмотрения дел стало вынесения решения в пользу заявителей и признание решений Комиссии по отказу в удовлетворении заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков незаконными. Дальнейшее обжалование решений Комиссий в судах увеличивает издержки заявителей, затягивает процесс оспаривания кадастровой стоимости.

Таким образом, при подготовке документов для пересмотра результатов кадастровой оценки земли, существуют ключевые моменты, требующие особого внимания. Все основные требования предусмотрены законодательством и находятся в открытом доступе.



7. Приложения

Приложение 1





ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости

Заявление

Кадастровая справка о кадастровой стоимости

Документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости

Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость

Заявление

Кадастровая справка о кадастровой стоимости

Отчет об оценке рыночной стоимости

Положительное экспертное заключение СРО



Приложение 3

Рекомендуемая форма

Председателю комиссии по рассмотрению
споров о результатах определения
кадастровой стоимости
Т.Б. Омельченко

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу пересмотреть кадастровую стоимость земельного участка с
кадастровым номером _____, расположенного по адресу

принадлежащего _____

Фамилия, имя, отчество заявителя, адрес места жительства, страховой номер индивидуального лицевого
счета (при наличии) (в случае, если заявление подано физическим лицом), тел./факс, эл. адрес

Наименование юридического лица и его основной регистрационный номер записи о государственной регистрации,
почтовый и юридический адреса (в случае, если заявление подано юридическим лицом), тел./факс, эл. адрес

на праве _____
на основании _____
наименование и реквизиты документов

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости
является:

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

Приложение с указанием количества листов и экземпляров:

« ____ » _____ 2014г. _____

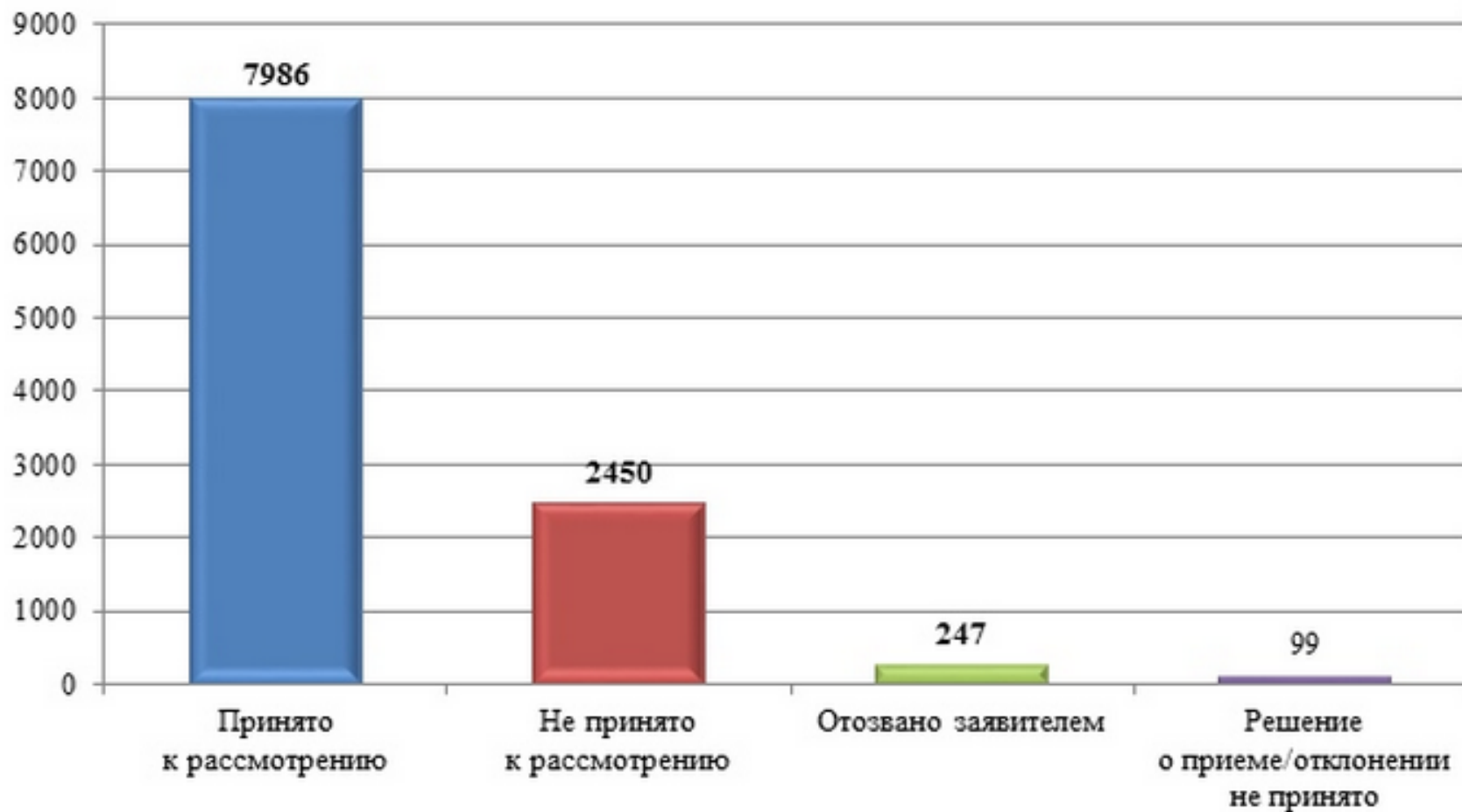
Подпись

Расшифровка подписи

Примечание. В случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка подано в комиссию
представителем правообладателя данного земельного участка, необходимо дополнительно указать реквизиты, адрес и
контактные телефоны правообладателя.

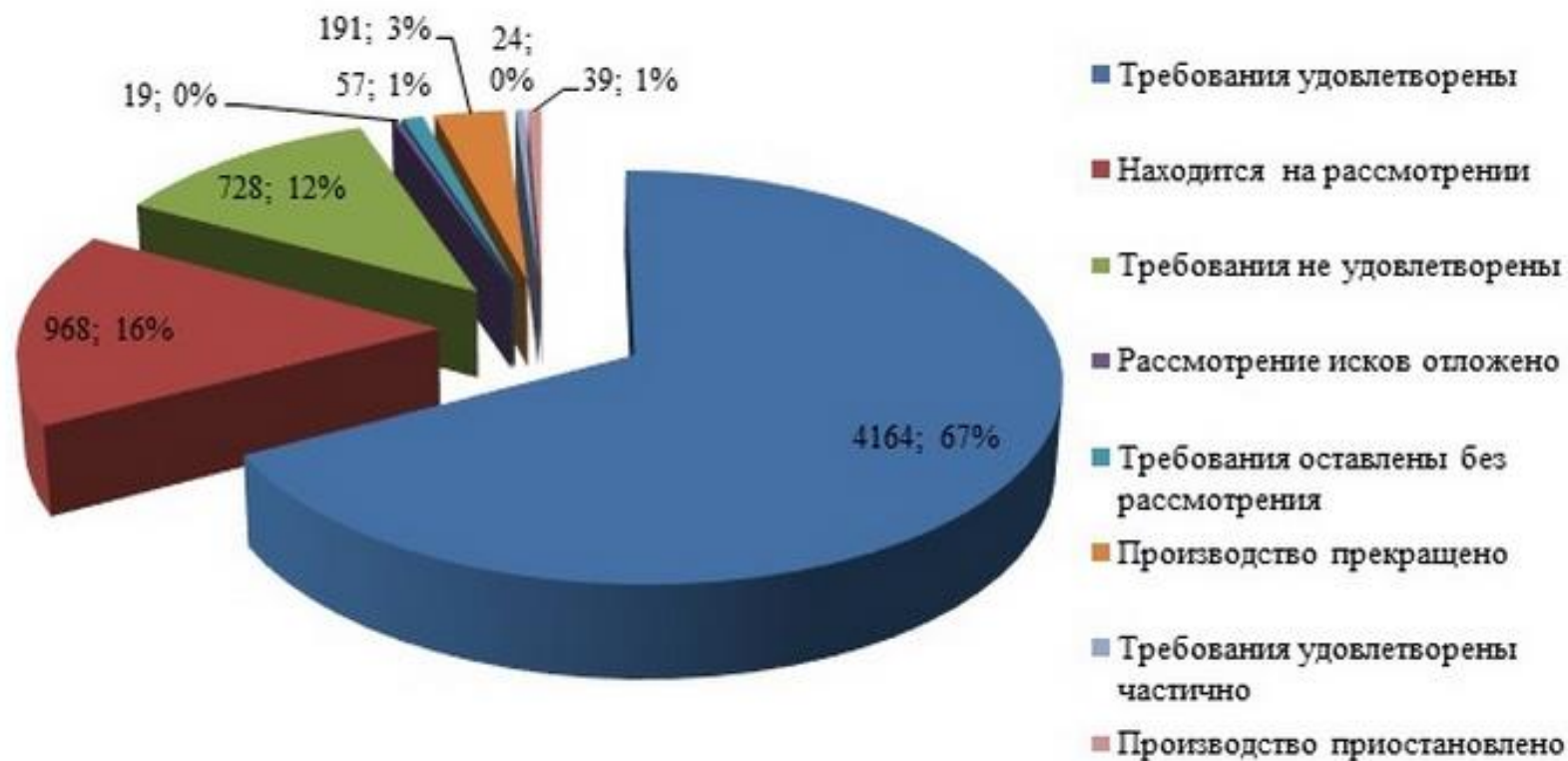


Результаты приема заявлений, поданных в Комиссии



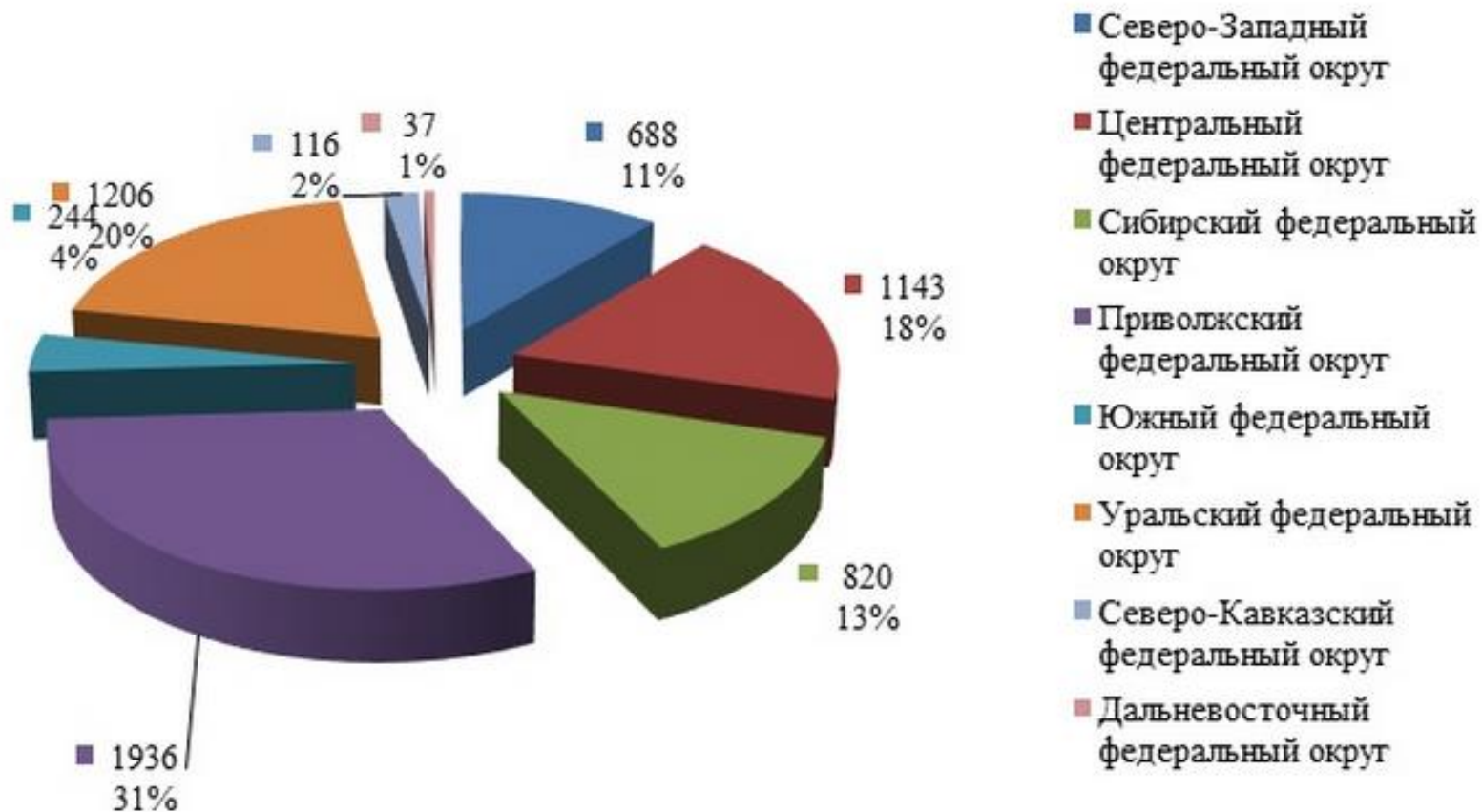


Решения по судебным искам за 2013 год





Количество судебных процессов в разрезе федеральных округов Российской Федерации





Публичная кадастровая карта

maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Сервисы Mail.Ru Поиск в Интернете Яндекс Почта Карты Маркет Новости Словари Видео Музыка Диск Настройка ссылок Другие закладки

ПОРТАЛ УСЛУГ ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Кадатровый номер, адрес, координата:
Например «61.6:10104:12», «61.6*», «Москва» или «55.755788; 37.817671»
Найти
Расширенный поиск

Недвижимость

Публичная кадастровая карта на мобильном устройстве

Доступно в App Store Google play

4.01.484.http

© Росреестр, 2013 | Сведения об обновлениях | Соглашение об использовании | Справка