

Об изменениях законодательства об оценочной деятельности

С 22.07.2014 вступил в силу Федеральный закон от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Далее – Закон № 225-ФЗ). Указанным законом внесены многочисленные изменения, касающиеся деятельности оценщиков и саморегулируемых организаций оценщиков, а также изменения в сфере государственной кадастровой оценки. В частности, изложена в новой редакции глава «Государственная кадастровая оценка» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Законом № 225-ФЗ дано новое определение кадастровой стоимости: Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных [статьей 24.19](#) Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Таким образом, кадастровой стоимостью теперь является стоимость, определенная в рамках проведения массовой кадастровой оценки, стоимость установленная комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или судом, а также определенная органом кадастрового учета в отношении объектов недвижимости в случае включения их в государственный кадастр недвижимости либо при изменении характеристик, влияющих на величину кадастровой стоимости.

Новой редакцией статьи 24.12 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлена периодичность проведения государственной кадастровой оценки: 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.

Закреплены конкретные требования к решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или муниципального образования о проведении государственной кадастровой оценки: год проведения работ по определению кадастровой стоимости, наименование субъекта РФ на территории которого расположены объекты подлежащие оценке, наименование муниципального образования на территории которого расположены объекты подлежащие оценке (если согласно решению оценке подлежат объекты расположенные на территориях не всех муниципальных образований субъекта РФ). Кроме того, установлено, что орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, в срок, не превышающий десяти рабочих дней с даты принятия такого решения, размещает его на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также направляет его копию в Росреестр. Ранее такого требования в Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не содержалось.

Законом № 225-ФЗ приняты положения, позволяющие придать больше открытости, прозрачности процедурам проводимой государственной кадастровой оценки, а также создающие возможность влияния на ее результаты широкого круга заинтересованных лиц. Так, установлено, что проект отчета, составленный исполнителем работ в рамках массовой государственной кадастровой оценки, размещается в Фонде данных государственной кадастровой оценки на двадцать рабочих дней для целей ознакомления и представления замечаний к проекту отчета заинтересованными лицами. Любые заинтересованные лица вправе представить свои замечания на проект отчета, разместив их также в Фонде данных государственной кадастровой оценки в течение двадцати рабочих дней с даты включения проекта отчета в Фонд данных. Данный порядок вступает в силу лишь с 1 апреля 2015 года. До этого времени представлять замечания на проект отчета можно будет в саморегулируемую организацию оценщиков или исполнителю работ по адресам, указанным на сайте заказчика в течение двадцати рабочих дней с даты включения проекта отчета в Фонд данных.

На экспертизу в саморегулируемую организацию исполнитель работ направляет отчет с информацией о высказанных замечаниях как учтенных, так и неучтенных в окончательном варианте отчета, с их соответствующим обоснованием.

Значительные изменения внесены в порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия). Среди них наиболее значимыми является изменения требований к составу комиссии. Теперь лица, замещающие государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, должности государственной и муниципальной службы, должны составлять не более половины членов состава комиссии. Предусмотрена также ротация членов комиссии являющихся представителями предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков. Представители федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» теперь в состав комиссии не включаются.

Изменен состав документов представляемых с заявлением об оспаривании в комиссию. Вместо кадастрового паспорта объекта недвижимости в комиссию представляется кадастровая справка о кадастровой стоимости оспариваемого объекта недвижимости, выдаваемая бесплатно органом кадастрового учета на основании запроса. Установлено, что в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости в комиссию представляется отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа. Ранее отчет представлялся только в бумажном виде.

Важным новшеством, вводимым Законом № 225-ФЗ является то, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объекта недвижимости, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в суде, только в случае отклонения комиссией заявления о

пересмотре кадастровой стоимости, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в установленный настоящей статьей срок. Другими словами, оспаривание юридическими лицами, а также государственными органами и органами местного самоуправления результатов определения кадастровой стоимости производится в комиссии. В суд с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости указанные лица могут обратиться только после отклонения заявления о пересмотре в комиссии либо при не рассмотрении комиссией заявления. При этом, при обращении в суд указанными лицами, предметом судебного иска при рассмотрении их требований, решение комиссии, согласно Закону 225-ФЗ, являться не будет.

Порядок оспаривания кадастровой стоимости гражданами не изменился, граждане по-прежнему могут обратиться с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в комиссию по рассмотрению споров или с иском в суд по своему выбору.

Законом № 225-ФЗ изменен срок, установленный для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии по рассмотрению споров. Ранее с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости заинтересованные лица могли обратиться в комиссию в течение шести месяцев с даты внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости. Теперь заявление о пересмотре кадастровой стоимости можно подать 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, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

Сведения о кадастровой стоимости установленной решением комиссии или суда применяются с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая оспаривалась.

А.Р. Руди, начальник отдела
кадастровой оценки недвижимости
и контроля в сфере кадастрового учета