

Практика оспаривания результатов государственной кадастровой оценки в г. Москве

Чижова Ольга Викторовна

***ЧЛЕН НАБЛЮДАТЕЛЬНОГО СОВЕТА, ЧЛЕН ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА
СРО НП «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»***

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР «ЦЕНТР ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ»

Кадастровая стоимость

До 1 января 2017 года регулируется нормативными документами по оценочной деятельности:

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки 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.

П. 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508

Кадастровая стоимость

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ « О государственной кадастровой оценке»

Вступает в силу с 1 января 2017 года

Статья 3

3) *Кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона.*

Что важно?

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ « О государственной кадастровой оценке»

Вступает в силу с 1 января 2017 года

1. *Кадастровую оценку проводят государственные оценщики-бюджетное учреждение, созданное субъектом РФ. (статья 6)*
2. *Срок проведения не чаще чем раз в 3 года (2 в городах федерального значения) и не реже одного в 5 лет.*
3. *Оспаривание в комиссии (если она создана в субъекте) или в суде. Предварительное обращение в комиссию не обязательно.*
4. *Перечень документов сократился – не требуется заключение СРО*
5. *Предусмотрена процедура внеочередной государственной кадастровой оценки (вступает в силу с 1 января 2020 года)*
 - *снижение индекса рынка недвижимости на 30%*
 - *оспаривание кадастровой стоимости 30 и более процентов ОН*

Мораторий?

Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ « О внесении изменений в отдельные законодательные акты»

Вступил в силу с 16 июля 2017 года

1. ...если применение кадастровой стоимости предусмотрено нормативными правовыми актами Российской Федерации, **применяется кадастровая стоимость объекта недвижимости, действующая на 1 января 2014 года** или на 1 января года, в котором впервые начала действовать для целей налогообложения кадастровая стоимость, если на 1 января 2014 года кадастровая стоимость отсутствовала или не применялась для целей налогообложения
2. ...если кадастровая стоимость...определенная после 1 января 2014 меньше ... применяется определенная после 1 января 2014 (т.е. меньшая)

Фактически, речь идёт о «заморозке» кадастровой стоимости объектов недвижимости с 1 января 2017 года по 1 января 2020 года на уровне 1 января 2014 года, а если кадастровая стоимость после этого уменьшалась – то и на более низком.



Кадастровая оценка в Москве, результаты которой затронули экономические интересы правообладателей.

Для земельных участков проводилась в 2012 , 2013 и 2014 году

- ✓ Постановление правительства Москвы от 27.11.2012 № 670-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы»
(оценка по состоянию на 1 января 2012, вступили в силу с 1 января 2013)

- ✓ Постановление правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы»
(оценка по состоянию на 1 января 2013, вступили в силу с 1 января 2014)

- ✓ Постановление правительства Москвы от 24.11.2014 № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы»
(оценка по состоянию на 1 января 2014, вступили в силу с 1 января 2015)



Кадастровая оценка в Москве, результаты которой затронули экономические интересы правообладателей.

Для объектов капитального строительства 2013 и 2014 году

- ✓ Постановление правительства Москвы от 26.11.2013 № 752-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве»
(оценка по состоянию на 1 января 2013, вступили в силу с 1 января 2014)

- ✓ Постановление правительства Москвы от 21.11.2014 № 688-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве»
(оценка по состоянию на 1 января 2014, вступили в силу с 1 января 2015)

Цель оспаривания кадастровой стоимости

Для собственников земельных участков

- ✓ **Земельный налог 1,5 % от кадастровой стоимости**
- ✓ **Платеж за изменение вида разрешенного использования.
до 80 % от разницы в кадастровых стоимостях текущего и
нового видов разрешенного использования**

ППМ № 593-ПП от 10 сентября 2013 года

$$П = С \times (КС2 - КС1),$$

где

П - размер платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка (руб.);

С - ставка для расчета платы за изменение вида разрешенного использования (приложение к настоящему Порядку);

КС1 - кадастровая стоимость земельного участка на дату обращения об изменении вида разрешенного использования земельного участка (руб.);

КС2 - кадастровая стоимость земельного участка с измененным в установленном порядке видом разрешенного использования (руб.)

Ставки для расчета платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности ...

N п/п	Значение показателя плотности застройки земельного участка	Ставка для расчета платы за изменение вида разрешенного использования
1	От 4,0 и более	80% от кадастровой стоимости земельного участка
2	От 3,6 до 3,9 включительно	70% от кадастровой стоимости земельного участка
3	От 3,2 до 3,5 включительно	60% от кадастровой стоимости земельного участка
4	От 2,8 до 3,1 включительно	50% от кадастровой стоимости земельного участка
5	От 2,4 до 2,7 включительно	40% от кадастровой стоимости земельного участка
6	От 2,0 до 2,3 включительно	30% от кадастровой стоимости земельного участка
7	От 1,6 до 1,9 включительно	25% от кадастровой стоимости земельного участка
8	От 1,2 до 1,5 включительно	20% от кадастровой стоимости земельного участка
9	От 0,8 до 1,1 включительно	15% от кадастровой стоимости земельного участка
10	От 0,4 до 0,7 включительно	10% от кадастровой стоимости земельного участка
11	До 0,3 включительно	5% от кадастровой стоимости земельного участка

Показатель плотности застройки определяется как отношение предельной площади объектов капитального строительства к общей площади земельного участка, указанным в утвержденном в установленном порядке градостроительном плане земельного участка

Для арендаторов земельных участков

Постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. №273-ПП

(в ред. постановлений Правительства Москвы от 28.10.2008 № 1010-ПП, от 24.03.2009 № 222-ПП, от 01.12.2009 № 1325-ПП, от 18.07.2012 № 344-ПП, от 18.06.2013 № 387-ПП)

- ✓ *Плата за землю установлена в размере до 1,5 % от кадастровой стоимости (Приложение 1)*
- ✓ *Платеж за изменение цели предоставления земельного участка до 80% от кадастровой стоимости в зависимости от плотности застройки (Приложение 3)*

Ставки арендной платы*, подлежащие уплате в первый год аренды земельного участка после изменения цели его предоставления для осуществления строительства (реконструкции)...

Значение показателя плотности застройки земельного участка **

N п/п	Значение показателя плотности застройки земельного участка	Ставка арендной платы***
1	От 4,0 и более	80% от кадастровой стоимости земельного участка
2	От 3,6 до 3,9 включительно	70% от кадастровой стоимости земельного участка
3	От 3,2 до 3,5 включительно	60% от кадастровой стоимости земельного участка
4	От 2,8 до 3,1 включительно	50% от кадастровой стоимости земельного участка
5	От 2,4 до 2,7 включительно	40% от кадастровой стоимости земельного участка
6	От 2,0 до 2,3 включительно	30% от кадастровой стоимости земельного участка
7	От 1,6 до 1,9 включительно	25% от кадастровой стоимости земельного участка
8	От 1,2 до 1,5 включительно	20% от кадастровой стоимости земельного участка
9	От 0,8 до 1,1 включительно	15% от кадастровой стоимости земельного участка
10	От 0,4 до 0,7 включительно	10% от кадастровой стоимости земельного участка
11	До 0,3 включительно	5% от кадастровой стоимости земельного участка

- Арендная плата за первый год срока аренды земельного участка после изменения цели предоставления для осуществления строительства (реконструкции) объектов смешанного размещения устанавливается в сумме ставок согласно приложениям 1 и 3 к настоящему

постановлению в порядке, предусмотренном пунктом 2.7 настоящего постановления,

** Показатель плотности застройки определяется как отношение предельной площади объектов капитального строительства (в кв. м) к общей площади земельного участка (в кв. м),

Для собственников объектов капитального строительства

Правительство Москвы ежегодно до 30 ноября формирует Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налог на имущество организаций уплачивается от их кадастровой стоимости

В Перечень на 2014 год включены Определён постановлением Правительства Москвы от 29.11.2013 № 772-ПП :

Всего в перечне 1816 объектов

В Перечень на 2015 год включены Определён постановлением Правительства Москвы от 28.11.2014 № 700-ПП :

Всего в перечне 5386 объектов

В Перечень на 2016 год включены Определён постановлением Правительства Москвы от 28.11.2014 № 700-ПП с изменениями, внесенными ППМ от 26.07.2016 N 456-ПП и вступающими в силу с 1 января 2016 года :

Всего в перечне 7190 объектов

Процедура оспаривания

До 1 января 2017 (действует 135 ФЗ «Об оценочной деятельности»)

Установлен обязательный порядок действий (для юр лиц):

1. В комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).
2. В арбитражном суде

С 1 января 2017 вступает в силу 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»)

1. В комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).

Или

1. В арбитражном суде

Перечень документов для рассмотрения комиссии

К заявлению об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости должны быть в том числе приложены следующие документы

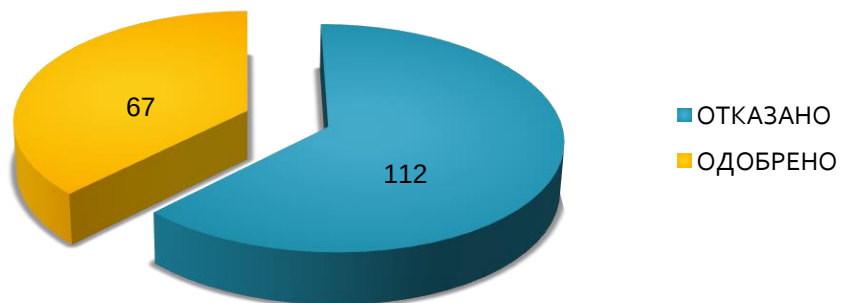
- **кадастровая справка о кадастровой стоимости** объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости, а также сведения о дате, на которую определена кадастровая стоимость объекта недвижимости ;
- **нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа** на объект недвижимости.
- Если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается в связи с недостоверными сведениями об объекте недвижимости, использованными при определении его кадастровой стоимости, заявитель также представляет **документы и иные данные, в том числе подтверждающие наличие кадастровой и (или) технической ошибки.**
- **отчет, составленный на дату,** по состоянию на которую была определена кадастровая стоимость объекта недвижимости,
- **(Не обязательно с июля этого года , но желательно по практике)** подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков **положительное экспертное заключение**

Отсутствие названных документов является основанием для оставления заявления без движения

Статистика оспаривания комиссией 2013 год город Москва

	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	итого 9 мес
количество дел	6	4	32	122	5	1	3	1	5	179
положительно	0	2	8	55	1	0	1	0	0	67
	0	50%	25%	45%	20%	0	33%	0	0	19%

Земельные участки (всего 179)



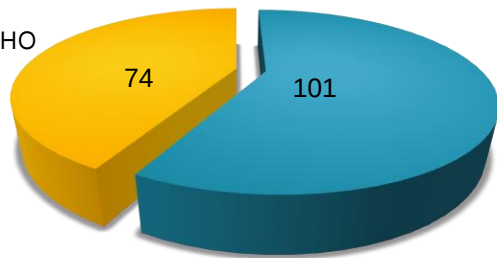
Среднее снижение стоимости около 40%

Статистика оспаривания комиссией 2014 год

	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	итого 9 мес
количество дел	1	11	21	70	57	97	391	13	2	663
окс	0	0	5	9	19	32	109	1	0	175
положительно окс	0	0	0	0	1	10	63	0	0	74
зу	1	11	16	61	38	65	282	12	2	488
положительно зу	0	0	0	6	14	25	68	3	0	116
положительно	0	0	0	6	15	35	131	3	0	190
плюс проц	0%	0%	0%	8,50%	26,31%	33%	33,50%	23%	0%	28,65%

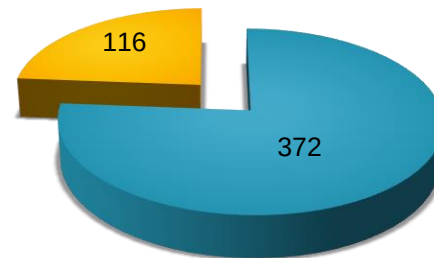
ОКС (всего 175)

■ ОТКАЗАНО
■ ОДОБРЕНО



Земельные участки (всего 488)

■ ОТКАЗАНО
■ ОДОБРЕНО



Среднее снижение стоимости около 38%

Интересный пример

Об Управлении Росреестра Новости Бланки и документы Регистрация прав Кадастровый учет Картография Саморегулируемые организации

Вы находитесь на: Кадастровый учет → Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости → Информация о результатах проведения за

Информация о результатах проведения заседания комиссии (Протокол №55 от 22.07.2014)

Протокол №55 от 22.07.2014

№ п/п	Кадастровый номер объекта недвижимости	Принятое решение	Основания принятия решения	Кадастровая стоимость объекта недвижимости до рассмотрения спора	Кадастровая стоимость объекта после рассмотрения спора
1.	77:01:0004042:5035	<u>№ 51-2335 /2014</u> Заявление рассмотрено и удовлетворено	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости	11 498 361,21	2 050 000
2.	77:01:0004042:5036	<u>№ 51-2336 /2014</u> Заявление рассмотрено и удовлетворено	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости	12 135 193,52	2 160 000
3.	77:01:0004042:5030	<u>№ 51-2337 /2014</u> Заявление рассмотрено и удовлетворено	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости	11 498 361,21	2 050 000
4.	77:01:0004042:5075	<u>№ 51-2338 /2014</u> Заявление рассмотрено и удовлетворено	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости	58 755 564 388,32	24 200 000 000

▶ О ФГБУ "ФКП Росреестра"

Порядок работы с правообладателями земельных участков

Статус заявления on-line

Программное обеспечение

▶ Кадастровая оценка земель и земельный налог

▶ Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости

▶ Государственный земельный контроль (надзор)

▶ Мониторинг земель

▶ Кадастровая деятельность

Камеры видеонаблюдения

▶ Кадастровая оценка объектов капитального строительства



Судебная практика

Складывающаяся поначалу противоречивая практика отрегулирована

Постановлением Пленума Верховного суда РФ от 30.06.2015 №28

«О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости»

- Определен порядок
- Круг лиц которые вправе обратиться в суд с исковым заявлением о пересмотре
- Перечень документов, которые должны быть приложены к заявлению
- В резолютивной части решения указывается дата подачи заявления на пересмотр (в комиссию)

Перечень документов для рассмотрения в суде

11. К заявлению об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости должны быть в том числе приложены следующие документы (статья 126, части 2, 3 статьи 246 КАС РФ):

- **кадастровая справка о кадастровой стоимости** объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости, а также сведения о дате, на которую определена кадастровая стоимость объекта недвижимости ;
- **нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа** на объект недвижимости.
- Если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается в связи с недостоверными сведениями об объекте недвижимости, использованными при определении его кадастровой стоимости, заявитель также представляет **документы и иные данные, в том числе подтверждающие наличие кадастровой и (или) технической ошибки.**
- **отчет, составленный на дату,** по состоянию на которую была определена кадастровая стоимость объекта недвижимости,
- а также подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков **положительное экспертное заключение**

Отсутствие названных документов является основанием для оставления заявления без движения

Спасибо за внимание

Чижова Ольга Викторовна

генеральный директор

«Центр оценки собственности»

*г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, подъезд 3, этаж 4,
офис 53*

ТЕЛЕФОН/ФАКС

+7 (499) 250-00-70, 250-00-71, 250-00-72, 250-00-73

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОЧТА

cc@valcenter.ru



Судебная практика

- Складывающаяся поначалу противоречивая практика отрегулирована

НАПРИМЕР, такие МОТИВИРОВКИ:

- ✓ Арендатор земельного участка не вправе оспаривать результаты кадастровой оценки – это прерогатива собственника (в т.ч. не имеет права выступать заказчиком на оценку)
- ✓ Застроенный земельный участок не может быть отчужден на открытом рынке отдельно, следовательно у застроенного земельного участка нет рыночной стоимости.
- ✓ Арендатор является лицом, интересы которого затронуты в части уплаты арендной платы за землю, поэтому арендатор должен спорить по ее величине или порядку ее расчета, а не по величине кадастровой стоимости земельного участка.

Постановлением Пленума Верховного суда РФ от 30.06.2015 №28

«О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости»

Налог на имущество организаций

Налог на имущество организаций

С 1 января 2014 года:

Налоговая база — кадастровая стоимость торгово-офисных объектов, объектов общественного питания и (или) бытового обслуживания

Установлен плавный диапазон роста ставки:



Налог на имущество организаций

Налог на имущество организаций от кадастровой стоимости

В 2014 году:

Ставка налога

0,9%

В Перечень на 2014 год включены:

- объекты: > 5 000 кв. м
расположенные на земельных участках **с видом разрешенного использования** для размещения офисных объектов или объектов торговли, общепита и (или) бытового обслуживания

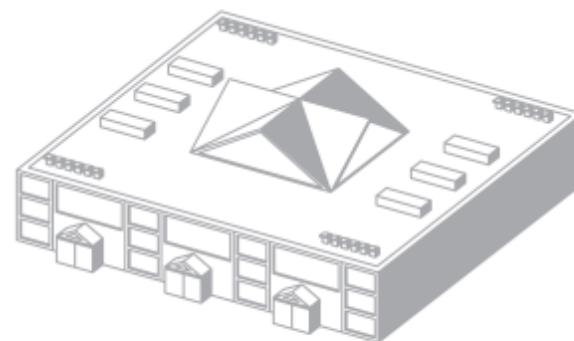
Всего в Перечне на
2014 г.:



1816 объектов



30,4 млн м²



Налог на имущество организаций

В 2015 году:

Ставка налога

1,2%

Всего в Перечне на
2015 г.:



5386 объектов



54,6 млн м²

В Перечень на 2015 г. включены:

- 1679 объекта свыше 3000 м²
расположенные на земельных участках с видом разрешенного использования для размещения офисных объектов или объектов торговли, общепита и(или) бытового обслуживания
- 3707 объектов
фактически используемых для размещения офисных объектов или объектов торговли, общепита и(или) бытового обслуживания
 - 3610 нежилых зданий (и помещений в них) площадью свыше 2000 кв. м,
 - 97 нежилых помещений площадью свыше 3000 кв. м в жилых домах

Налог на имущество организаций

С 2016 года:

Ставка налога

1,3%

Всего в Перечне
на 2016 г.:



7190 объектов



69,6 млн м²

В Перечень на 2016 г. включены:

- 3844 объекта площадью свыше 3000 м² расположенные на земельных участках с видом разрешенного использования для размещения офисных объектов или объектов торговли, общепита и (или) бытового обслуживания
- 3346 объектов фактически используемых для размещения офисных объектов или объектов торговли, общепита и (или) бытового обслуживания:
 - 3243 нежилых здания (и помещений в них) площадью свыше 2000 м²
 - 103 нежилых помещения площадью свыше 3000 м² в жилых домах

Налог на имущество организаций

С 2016 года:

Налог от кадастровой стоимости также будут уплачивать:

- Организации, владеющие объектами недвижимости на праве хозяйственного ведения
- Организации, владеющие жилыми домами и жилыми помещениями, не учитываемыми на балансе в качестве объектов основных средств.