



Методы разрешения споров по кадастровой стоимости городских и загородных объектов

Заместитель председателя Совета НП СРОО «СПО»,
член Экспертного совета НП СРОО «СПО»,
председатель совета директоров ГК РМС

Козин Петр Александрович

Санкт-Петербург

2013

Кадастровая стоимость – в каких основных случаях может применяться?

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта недвижимости, установленная в процессе государственной кадастровой оценки (ГКО)

Применение:

- ◆ Для налогообложения земельных участков (ЗУ)
- ◆ Для налогообложения объектов капитального строительства (ОКС)
- ◆ Для выкупа ЗУ собственниками ОКС

Государственная кадастровая оценка – основные результаты в СПб и ЛО

- ◆ Результаты оценки кадастровой стоимости ЗУ в Санкт-Петербурге внесены в государственный кадастр недвижимости (ГКН) 13.09.2012г.
Кадастровая стоимость ЗУ выросла от 2 до 80 раз
- ◆ Результаты оценки кадастровой стоимости ОКС в Санкт-Петербурге внесены в ГКН 14.03. 2013г.
Кадастровая стоимость ОКС выросла в среднем в 6,22 раза
- ◆ Результаты оценки кадастровой стоимости ОКС в ЛО утверждены Постановлением Правительства ЛО от 16.08.2013г., № 257

Государственная кадастровая оценка – основные недостатки

- ◆ «пропуски» объектов недвижимости при ГКО, как результат – отсутствие ГКО и невнесение ее в ГКН, особенно по ОКС
- ◆ многократное увеличение кадастровой стоимости ЗУ и ОКС без явной корректировки в сторону снижения
- ◆ более грубое приближение к величине рыночной стоимости, которое демонстрируют методы массовой оценки, применяемые в ГКО (неучет обременений)
- ◆ несоответствие рыночной методологии подходов и методов, примененных при оценке ОКС в ГКО, а именно:

$$C_{\text{окс}} = PC_{\text{он}} - PC_{\text{зу}}$$

где: $C_{\text{окс}}$; $PC_{\text{он}}$; $PC_{\text{зу}}$ – стоимость ОКС, рыночная стоимость ОН, ЗУ

Результаты государственной кадастровой оценки – основная проблема и методы ее решения

Основная проблемная ситуация:

- ◆ Объективный рост недовольства результатами ГКО вообще (связанный с явным и повсеместным многократным увеличением налогооблагаемой базы, базы для выкупа ЗУ), и их несоответствием в ряде случаев величине РС
- ◆ Государство и местные органы власти не заинтересованы в снижении достигнутых показателей ГКО, так как мотивированы на увеличение бюджета от налоговых поступлений за счет земельного налога, налога на ОКС, платежей за выкуп ЗУ

Основная проблема ГКО, методы ее решения:

Неудовлетворенность рядом результатов ГКО - **актуальность ее пересмотра или оспаривания**

Государственная кадастровая оценка – методы разрешения споров (пересмотр и оспаривание)

- 1. Пересмотр результатов ГКО чаще, чем 1 раз в 5 лет (пример – СПб, пересмотр результатов ГКО по ЗУ в 2013г.)**
- 2. Оспаривание ряда результатов ГКО:**
 - ◆ Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлениях Росреестра
 - ◆ Арбитражные суды
 - ◆ Третейский суд (в перспективе)

Срок обращения в Комиссию – в течение 6 месяцев с даты внесения кадастровой стоимости в ГКН. По ЗУ и ОКС в Санкт-Петербурге срок обращения в Комиссию истек. Комиссия в СПб не приняла ни одного положительного решения. В перспективе – работа Комиссии предлагается бессрочной

Срок обращения в Суд – в течение 3-х лет с момента, когда стало известно о нарушенных правах

Результаты государственной кадастровой оценки – основания для оспаривания, арбитражная практика

- ◆ несоблюдение порядка внесения сведений в ГКН
 - ◆ несоблюдение порядка проведения ГКО
 - ◆ несоблюдение порядка утверждения результатов ГКО
 - ◆ несоответствие отчета об оценке требованиям законодательства
 - ◆ недостоверные сведения об объекте недвижимости
 - ◆ **несоответствие кадастровой стоимости объекта недвижимости его рыночной стоимости (Постановление Президиума ВАС РФ №913/11 от 28.06.2011г.)**
 - ◆ **дата оценки для пересмотра КС должна совпадать с датой оценки в отчете ГКО (Постановление Президиума ВАС РФ №10761/11 от 25.06.2013г.)**
-

Решение проблемы ГКО – индивидуальная оценка для оспаривания величины КС

- ◆ ГКО носит открытый характер, отчеты по ГКО опубликованы и доступны
- ◆ **НП СРОО «СПО»** и его члены принимает активное участие, как в экспертизе результатов ГКО, так и в оспаривании ее результатов (**в случае очевидного несоответствия кадастровой стоимости величине рыночной стоимости**)
- ◆ **Оценщики объединяют усилия** как в отдельных СРО, так и Координационном Совете (**анализ причин расхождения РС с результатами ГКО, разработка методических материалов, выработка требований к отчетам и т.п.**)
- ◆ **Оценщики непосредственно участвуют** в оспаривании несоответствующих результатов ГКО **в комиссиях и судах** (в качестве судебных экспертов, выполняя отчеты об оценке)

**Заместитель председателя Совета НП СРОО «СПО»,
член Экспертного совета НП СРОО «СПО»,
председатель совета директоров ГК РМС**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



191123, Санкт-Петербург,
пр. Чернышевского, д.17
Тел.: +7 (812) 324-5423
Факс: +7 (812) 640-0382
Моб.тел.: +7 (921) 935-9956
<http://www.pmc-appraisal.ru>
pkozin@pmc-ocenka.ru
pertkozin1@gmail.com