

О проекте федерального закона
№ 814739-7 «О внесении изменений
в отдельные законодательные акты
Российской Федерации в части
совершенствования государствен-
ной кадастровой оценки»

Законодательное Собрание Челябинской области ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Одобрить проект федерального закона № 814739-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки», внесенный Правительством Российской Федерации, с учетом замечаний и предложений (приложение).
2. Направить настоящее Постановление в Комитет Государственной Думы по государственному строительству и законодательству.

Председатель
Законодательного Собрания

В.В. Мякуш

**Замечания и предложения
к проекту федерального закона № 814739-7 «О внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования госу-
дарственной кадастровой оценки»**

1. Проектом федерального закона № 814739-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки» (далее – законопроект) предлагается заменить механизм оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия) или в суде заявительным порядком установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости непосредственно бюджетным учреждением, уполномоченным на определение кадастровой стоимости (далее – бюджетное учреждение).

Практика работы комиссии в Челябинской области показала, что именно участие в рассмотрении заявлений об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости представителей государственных органов, органов местного самоуправления, предпринимательского и оценочного сообщества позволяет всесторонне рассмотреть отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, сделать процесс принятия решений наиболее прозрачным и объективным и достичь справедливого баланса интересов налогоплательщиков и публично-правовых образований. Вызывает опасение аккумуляция у бюджетного учреждения полномочий по определению кадастровой стоимости и полномочий по установлению кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с наличием коррупциогенных факторов, в том числе необоснованно широких пределов усмотрений и возможного субъективного подхода.

Кроме того, включение в основания расторжения трудового договора с руководителем бюджетного учреждения только такого дополнительного основания, как неоднократное удовлетворение судом требований об оспаривании решений бюджетного учреждения об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости

в размере его рыночной стоимости (подпункт «б» пункта 5 статьи 3 законопроекта), заведомо вводит ответственность только за неправомерные отрицательные решения бюджетного учреждения, в то время как любое решение должно быть обосновано в равной степени и иметь равные последствия.

Законопроектом предлагается дополнить Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон) статьей 22¹ (пункт 19 статьи 3 законопроекта). Положения части 17 указанной статьи, устанавливающие возможность оспаривания органами местного самоуправления в суде решений об установлении рыночной стоимости, касаются только земельных участков. Вопрос об оспаривании в суде органами местного самоуправления и органами государственной власти решений об установлении рыночной стоимости в отношении иных объектов недвижимости (зданий, строений, помещений и т.п.), которым могут быть затронуты права и законные интересы муниципальных образований и субъектов Российской Федерации, предлагаемыми положениями не регулируются, что свидетельствует о недостаточной концептуальной проработке порядка установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.

Предлагаем сохранить действующий порядок установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости на основании решения комиссии или суда, сделав создание комиссий в субъектах Российской Федерации обязательным.

2. Несомненно, введение единого четырехлетнего цикла государственной кадастровой оценки повысит прогнозируемость изменения кадастровой стоимости объектов недвижимости, однако проведение государственной кадастровой оценки в 2022 и 2023 годах без учета ограничений по периодичности проведения такой оценки создаст ситуацию, когда кадастровая стоимость объектов недвижимости будет изменяться с периодичностью в два года.

Так, в Челябинской области в 2020 году запланировано проведение государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, а в 2021 году – государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства. Возможность отложить проведение государственной кадастровой оценки или особенности ее проведения в переходный период законопроект не предусматривает.

Такое частое изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости не соответствует Основным направлениям бюджетной, налоговой и таможенно-тарифной политики на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов, утвержденным Министерством финансов Российской Федерации, в том числе в части формирования стабильных фискальных условий, приведет к дестабилизации деятельности хозяйствующих субъектов и повлечет дополнительные расходы, связанные с повторным оспариванием кадастровой стоимости.

Предлагаем предусмотреть в законопроекте механизм применения в 2022 и 2023 годах индекса рынка недвижимости к кадастровой стоимости объектов недвижимости, определенной по результатам государственной кадастровой оценки, проведенной в 2020 и 2021 годах, без повторной государственной кадастровой оценки.

3. Предлагаемые законопроектом изменения в статью 14 Федерального закона (пункт 9 статьи 3 законопроекта) предполагают существенное сокращение срока для представления замечаний к проектам отчетов с 60 до 30 календарных дней и обязанность размещать обновленные версии проектов отчетов с учетом представленных замечаний в фонде данных государственной кадастровой оценки и на сайте бюджетного учреждения не менее чем на 15 календарных дней. Данные нормы, по нашему мнению, ограничивают права заинтересованных лиц на представление замечаний и носят неопределенный характер, поскольку могут повлечь формальный отказ в рассмотрении замечаний в случае, если проект отчета был актуализирован, и оставляют вопрос об окончательном сроке принятия замечаний на усмотрение бюджетных учреждений.

Считаем необходимым сохранить срок направления и рассмотрения замечаний к проекту отчета об определении кадастровой стоимости и уточнить порядок рассмотрения замечаний в случае актуализации проекта отчета.

4. Практика проведения государственной кадастровой оценки в Челябинской области показывает, что законопроект, как и Федеральный закон в действующей редакции, не содержат достаточных мер по информированию заинтересованных лиц о проводимой оценке и возможности представления замечаний к проектам отчетов. В частности, отсутствует требование к размещению информации на официальных сайтах органов местного самоуправления (информирование осуществляется только посредством размещения извещения на информационных щитах). Кроме того, законопроект не предусматривает информирование заинтересованных лиц через органы местного самоуправления муниципальных районов и муниципальных округов.

Предлагаем не только не сокращать виды муниципальных образований, ответственных за размещение информации, но и предусмотреть информирование широкого круга лиц о размещении предварительных результатов государственной кадастровой оценки посредством размещения информации на сайтах органов местного самоуправления всех уровней и через портал государственных и муниципальных услуг.

5. Предлагаемые законопроектом изменения части 5 статьи 12 Федерального закона (подпункт «в» пункта 7 статьи 3 законопроекта) носят технический характер и не предусматривают при проведении очередной кадастровой оценки необходимости учета бюджетным учреждением рыночной стоимости объектов, кадастровая стоимость которых была оспорена, в результате чего учитываются только характеристики объекта недвижимости, и правообладатели объектов недвижимости несут расходы на повторную рыночную оценку объектов недвижимости после проведения каждой кадастровой оценки. Предлагаем дополнить указанную норму словами «включая информацию о рыночной стоимости таких объектов».

6. Законопроект уточняет часть 2 статьи 7 Федерального закона (подпункт «в» пункта 2 статьи 3 законопроекта), в соответствии с которой бюджетное учреждение не вправе заключать договоры на проведение оценки только объектов недвижимости, что фактически позволяет ему проводить рыночную оценку движимого имущества, прав и иных объектов оценки.

По мнению оценочного сообщества, коммерческая деятельность государственных учреждений по рыночной оценке негативно скажется на конкуренции на данном рынке услуг.

Предлагаем исключить в части 2 статьи 7 Федерального закона (в редакции законопроекта) слова «объектов недвижимости» в обоих случаях.

7. В соответствии с предлагаемой законопроектом редакцией пункта 1 статьи 17 Федерального закона (пункт 12 статьи 3 законопроекта) внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Указанным Федеральным законом предусмотрены сроки внесения федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственный кадастровый учет и регистрацию прав (далее – орган регистрации прав), сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения государственной кадастровой оценки.

В случае исключения действующих положений статьи 17 Федерального закона, правовое регулирование сроков внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости, определенной в соответствии с положениями статьи 16, а также статей 20 и 21 Федерального закона, будет отсутствовать.

Предлагаем в статью 17 Федерального закона включить конкретный срок внесения органом регистрации прав в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости, определенной бюджетным учреждением в рамках статей 16, 20 и 21 Федерального закона.

8. В соответствии с частью 2 статьи 4 законопроекта рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, предусмотренное статьей 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», не осуществляется с 1 января года, следующего за годом проведения первой государственной кадастровой оценки, в порядке, предусмотренном Федеральным законом.

Предлагаем часть 2 статьи 4 законопроекта изложить в следующей редакции:

«2. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, предусмотренное статьей 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», не осуществляется с 1 января года, следующего за годом проведения первой государственной кадастровой оценки, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, за исключением объектов недвижимости, в отношении которых государственная кадастровая оценка в соответствии с требованиями Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», не проведена.».

9. Предложенные редакции статей 12 и 14 Федерального закона (пункты 7 и 9 статьи 3 законопроекта) обязывают федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, а также органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, организации, осуществ-

ляющие управление многоквартирными домами, ресурсоснабжающие организации, организации, осуществляющие до 1 января 2013 года государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, предоставлять информацию, имеющуюся в их распоряжении, по запросу бюджетного учреждения, но не предусматривают условия предоставления таких сведений (платное или бесплатное предоставление).

Предлагаем уточнить положения указанных норм, предусмотрев бесплатное предоставление информации, имеющейся в распоряжении таких органов и организаций, по запросу бюджетного учреждения.