

Оценочная деятельность в информационном поле российских СМИ

За период 02.06.2015-05.06.2015

Пресс-служба НП СРО «ДСО», телефон: +7 (499) 230 02 84

**Содержание:**

<b>I. Законодательство</b> .....	3
Рабочую группу по мониторингу расчета налога на недвижимость создадут в течение лета	3
Воронежские депутаты оставили налог на имущество физлиц без изменений	4
Об уплате налога на имущество по кадастровой стоимости	4
С 1 июня 2015 года применяются положения ФЗ Об оценочной деятельности в РФ об обязанности оценщика включать информацию об отчете и информацию об экспертном заключении в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<b>II. Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности</b> .....	6
Международная группа RAEX («Эксперт РА») приступила к подготовке ежегодных рейтингов оценочных компаний	6
<b>III. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков</b>	7
Налог на недвижимость обанкротит предприятия малого и среднего бизнеса	7
Надо продешевить	7
ВС РФ разъяснил правила оспаривания кадастровой оценки недвижимости	8
Для оценки недвижимости по кадастру необходимо разработать единую методологию - Каминский	9
<b>IV. Кадастровая Стоимость</b> .....	10
Массовая кадастровая оценка проведена при учете множества факторов- Владимир Ефимов	10
Череповецкие предприниматели попросили отсрочить введение налога на имущество, привязанного к кадастровой стоимости	10
Кадастровая стоимость объектов в Москве растет темпами ниже инфляции	11
<b>V. Ответственность оценщика</b> .....	13
<b>VI. Росреестр</b> .....	13
Росреестр разъяснил особенности рассмотрения споров по кадастровой оценке	13
Лариса БАБЕШИНА: «Обращения о пересмотре кадастровой стоимости принимаются комиссией по рассмотрению споров при Управлении Росреестра»	14
<b>VII. Деятельность оценочных СРО</b> .....	15

<b>VIII. Персоналии</b> .....	15
МОЖНО ЛИ ОСПОРИТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ?	15

## I. Законодательство

### **Рабочую группу по мониторингу расчета налога на недвижимость создадут в течение лета**

Дата публикации: 04.06.2015

Источник: ИнтерФакс

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.interfax.ru/445906>

Рабочая группа по мониторингу применения законодательства, согласно которому расчет налога на имущество будет осуществляться с кадастровой стоимости, может быть создана в течение лета

Рабочая группа по мониторингу применения законодательства, согласно которому расчет налога на имущество будет осуществляться с кадастровой стоимости, может быть создана в течение лета, заявил зампреда комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Александр Сидякин на пресс-конференции в "Налог на недвижимость".

Он отметил, что первое заседание рабочей группы может состояться уже 1 июля.

Министр экологии и природопользования Московской области Александр Коган отметил, что "мониторинговая группа может быть невероятно конструктивна и полезна", особенно при переоценке кадастровой стоимости недвижимости, намеченной на 2018 год.

По его мнению, до осени необходимо собрать информацию по ситуации с оценкой недвижимости по кадастровой стоимости по регионам для работы группы.

"По всем субъектам за месяц-полтора можно промониторить ситуацию и к осени получить результаты", - сказал он.

Закон о расчете налога на недвижимость с кадастровой стоимости объектов должен совершенствоваться, замены ему нет, заявил министр экологии и природопользования МО Александр Коган на пресс-конференции в "Интерфаксе" в четверг.

"Система должна быть справедливой. Борьба за отмену (расчета налога на недвижимость по кадастру - ИФ) - это предложить что-то другое, а я не думаю, что предложат систему лучше той, которая сейчас совершенствуется. Если другой системы не будет предложено, то нет и другого пути кроме совершенствования закона", - сказал он.

Министр подчеркнул, что "невозможно платить за недвижимость меньше, чем за машину".

Зампреда комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Александр Сидякин не видит необходимости в пересмотре закона.

"Подход по исчислению налога из кадастровой стоимости и четкие правила по оспариванию стоимости недвижимости - это более справедливая история, чем была раньше", - сказал он, пояснив, что ранее стоимость недвижимости исчислялась с инвестиционной стоимости для физлиц и с остаточной балансовой стоимости для юрлиц.

Вместе с тем, первый зампред комитета Госдумы по бюджету и налогам Сергей Катасонов убежден в необходимости отмены закона в связи с погрешностями в оценке стоимости недвижимости и серьезным увеличением размера налога.

## **Воронежские депутаты оставили налог на имущество физлиц без изменений**

Дата публикации: 05.06.2015

Источник: Regnum

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.regnum.ru/news/economy/1930841.html>

Они отклонили законопроект, которым предлагалось установить применение налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов уже с 2016 года

Воронежская областная дума отклонила законопроект, которым предлагалось утвердить применение налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов уже с 1 января 2016 года. Решение принято на заседании 4 июня, сообщили корреспонденту ИА REGNUM в пресс-службе облдумы. Многие из депутатов не согласились ни с датой начала действия нового способа исчисления налога, ни с самим подходом.

Перейти на новую систему регионы должны в соответствии с федеральным законодательством, переход должен быть осуществлен до 1 января 2020 года. Первый заместитель руководителя департамента экономического развития Воронежской области Игорь Кумицкий, который представил депутатам документ, отметил, что ввод новой системы в регионе с 2016 года позволит увеличить налогооблагаемую базу (суммарная кадастровая стоимость жилых объектов в 5,1 раза превышает аналогичный показатель по инвентаризационной стоимости) и поставить на налоговый учет объекты недвижимости, введенные с 1 января 2013 года, что должно дать еще порядка 8 млн рублей налоговых поступлений в бюджет ежегодно. При этом, по заверению представителя правительства региона, для большинства жителей региона серьезного повышения налога на жилье не произойдет. Муниципалитеты и представительные органы власти на местах должны будут сами определить ставку, по которой будет начисляться налог.

Проект вызвал дискуссии у депутатов еще при рассмотрении на комитете, в итоге документ был отклонен. Комментируя голосование по этому проекту, спикер Владимир Ключников отметил: «На самом деле повышение налога, если оно произойдет, будет не таким большим для населения, но уже начались предвыборные игры... Ставку установят сами муниципалитеты, для «льготных» категорий граждан она может быть нулевой — зависит от того, как решат представительные органы власти на местах.

## **Об уплате налога на имущество по кадастровой стоимости**

Дата публикации: 05.06.2015

Источник: buhgalteria.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.buhgalteria.ru/news/n140425>

В соответствии с пунктом 1 статьи 378.2 Налогового кодекса объектом налогообложения, по которым налоговая база исчисляется по кадастровой стоимости, признаются в том числе:

- 1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- 2) нежилые помещения, которые используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Если налогоплательщик владеет вышеназванным имуществом на праве долевой собственности, то уплачивать налог он должен исходя из кадастровой стоимости такой доли (письмо ФНС РФ от 27 апреля 2015 года № БС-4-11/7143).

При этом если кадастровая стоимость определена в отношении всего здания, в котором расположено принадлежащее собственнику помещение, а кадастровая стоимость конкретного помещения не

определена, то налоговая база определяется исходя из кадастровой стоимости помещения, соответствующей доле собственника в общей площади здания.

Напомним, что если организация владеет несколькими объектами недвижимого имущества, налоговая база в отношении которых определяется как кадастровая стоимость, то уплачивать налог (авансовые платежи по налогу) она должна по месту нахождения каждого из объектов недвижимого имущества (п. 12 и п. 13 ст. 378.2 НК РФ).

## II. **Оценочная деятельность и саморегулирование оценочной деятельности**

### **Международная группа RAEX («Эксперт РА») приступила к подготовке ежегодных рейтингов оценочных компаний**

Дата публикации: 05.06.2015

Источник: appraiser.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=83&Id=7773&ContId=301>

Международная группа RAEX («Эксперт РА») приступила к подготовке ежегодных рейтингов оценочных компаний: рейтинг делового потенциала оценочных компаний и рейтинг ведущих по объему выручки оценочных компаний. Участие в проекте предоставляет уникальную возможность укрепления репутации, расширения круга клиентов, получения независимого и объективного подтверждения рыночных позиций.

Рейтинги будут размещены в июле 2015 года на сайте международной группы RAEX («Эксперт РА») и в журнале «Деньги» (ИД «Коммерсантъ»). Информация предоставляется и в другие СМИ: ежедневная газета «Российская газета», интернет-портал «Appraiser.Ru. Вестник Оценщика», журнал «Ипотека и кредит», журнал «Аудитор», деловой интернет-сайт РИА «РосБизнесКонсалтинг», ИА «Финмаркет». По итогам рейтингов на сайте агентства обновляется аналитический раздел «Рейтинги оценочных компаний», а также база данных, содержащая информацию о сферах и показателях деятельности участников.

Для участия необходимо при помощи методики и условий, а также инструкции заполнить и прислать в адрес агентства электронную анкету; предоставить скан-копии заверенного бланка подтверждения и других подтверждающих документов. Анкетирование проводится до 22 июня 2015 года; анкеты принимаются по e-mail: [appraiser@raexpert.ru](mailto:appraiser@raexpert.ru). Услуги по обработке информации для подготовки рейтингов являются платными. Более подробная информация об условиях участия и методика рейтингов обновляются в мае каждого года и доступны на сайте группы RAEX ([http://www.raexpert.ru/ratings/appraising\\_potential](http://www.raexpert.ru/ratings/appraising_potential)).

### III. Оценка недвижимости, бизнеса, собственности, земельных участков

#### **Налог на недвижимость банкротит предприятия малого и среднего бизнеса**

Дата публикации: 05.06.2015

Источник: Солидарность

Место издания: Москва

Ссылка: [http://www.solidarnost.org/news/Nalog\\_na\\_nedvizhimost\\_obankrotit\\_predpriyatiya\\_malogo\\_i\\_sredne\\_go\\_biznesa.html](http://www.solidarnost.org/news/Nalog_na_nedvizhimost_obankrotit_predpriyatiya_malogo_i_sredne_go_biznesa.html)

Введение налога на недвижимость в период кризиса может стать причиной банкротства малых и средних предприятий. Если на первые четыре года установить понижающие коэффициенты, данная проблема будет сглажена, но не решена, - рассказал депутат Госдумы Иван Грачев на пресс-конференции в "Интерфаксе", которая была посвящена теме: "Новые налоги на недвижимость – что делать?"

Согласно изменениям в Налоговом Кодексе РФ, а также положениям федеральных и региональных законов, расчет налога на недвижимое имущество, начиная с 2015 года, будет осуществляться не с инвентаризационной (для физлиц) и не с остаточной балансовой стоимости (для юрлиц), а с кадастровой стоимости объектов недвижимости, которая максимально приближена к рыночной. Эксперты предупреждают о возможных рисках:

- Процедура оспаривания кадастровой стоимости, предусмотренная законодательством, крайне похожа на профанацию. Давление со стороны представителей органов муниципальной и государственной власти усиливается. В свою очередь, комиссии и суды все реже принимают решения о том, чтобы снизить некорректно определенную величину кадастровой стоимости до ее реального рыночного уровня, - объяснил руководитель комиссии по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Общественного совета при Росреестре Алексей Каминский.

По словам Каминского, методические указания о государственной кадастровой оценке, которые получили одобрение по оценочной деятельности при Минэкономразвития в конце мая 2015 года, не могут быть реализованы, поскольку содержат невыполнимые априори требования. Так, администрация субъектов должна обеспечить качество информации по объектам оценки. Однако в настоящий момент информация не менее чем по 20% объектов "либо отсутствует, либо является противоречивой".

#### **Надо продешевить**

Дата публикации: 02.06.2015

Источник: РГ

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.rg.ru/2015/06/02/kadastr.html>

Верховный суд разъяснит, как оспорить оценку своей недвижимости

Пленум Верховного суда России готовит специальные разъяснения, как оспорить кадастровую оценку недвижимости. Звучит, может, сухо, но вопрос на деле очень горячий: каждый, у кого есть дом, гараж, земля и прочее скоро прочувствует на своем кармане всю актуальность темы.

С нынешнего года начал действовать закон, по которому налог на недвижимое имущество исчисляется исходя из его кадастровой стоимости. И цена вопроса о находящихся в собственности граждан жилищных и земельных площадей резко возросла. Сейчас по всей стране идет кадастровая оценка соток и квадратных метров. Ее результаты граждане ощутят в ближайшее время, когда придут налоговые счета по новым ставкам. Платить придется больше - очевидно.

Раньше квартира оценивалась по выкладкам БТИ, которые были много ниже рыночной стоимости. Соответственно, налог для многих получался незаметным. Но с этого года налоговый процент берется от кадастровой стоимости. А это уже серьезные деньги. Например, ежегодный налог на стандартную однокомнатную квартиру в столице, которая, по оценке БТИ, стоит 450 тысяч рублей, составлял 1350 рублей. А по кадастровой оценке цена квартиры - 7 миллионов рублей.

Соответственно, новый налог может составить 7 тысяч рублей. Разница налицо.

Пока налог с кадастровой стоимости начнут уплачивать только жители 28 регионов, включая Москву и Московскую область. Но с 2016 года на новую систему налога должны перейти уже все регионы.

Определяют стоимость квартиры специально подобранные местными властями оценщики. Но они живые люди и могут ошибиться. Сомневающиеся в оценке граждане идут в суд. С августа прошлого года люди в мантиях получили уже несколько тысяч заявлений от граждан, недовольных оценкой своей недвижимости. По их мнению, их жилье стоит меньше, чем было подсчитано. Суды пытаются с этим разобраться. А вчера пленум Верховного суда России обсудил проект постановления, разъясняющего вопросы, связанные с оценкой недвижимости.

Если гражданин недоволен оценкой, сначала он должен обратиться в комиссию по урегулированию споров

После того, как документ будет принят, масса проблем должна исчезнуть. Первое правило, которое предлагается прописать: сначала граждане обязательно должны попытаться решить вопрос до суда. Без этого иск не примут. Оспорить результаты оценки надо будет в комиссии по рассмотрению споров. Такие комиссии уже действуют при территориальных органах Росреестра. Если же не удастся решить вопрос в досудебном порядке, проблемой займется суд. Закон предусматривает два основания для пересмотра результатов кадастровой оценки. Одно из них: недостоверность сведений об объекте, использованных при определении кадастровой стоимости.

Как сказано в проекте постановления, к недостоверным сведениям относится допущенное искажение данных об объекте, на основании которых определялась его кадастровая стоимость. Поводом для пересмотра может стать, например, неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (местоположение объекта, аварийное состояние, нахождение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями).

### **ВС РФ разъяснил правила оспаривания кадастровой оценки недвижимости**

Дата публикации: 03.06.2015

Источник: РИА Новости-Недвижимость

Место издания: Москва

Ссылка: <http://riarealty.ru/news/20150603/405381676.html>

Верховный суд РФ опубликовал постановление пленума, разъясняющее процедуру оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Верховный суд РФ опубликовал постановление пленума, разъясняющее процедуру оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В документе разъясняется, как судам общей юрисдикции рассматривать дела по пересмотру кадастровой стоимости недвижимости.

В частности, правом подачи иска на пересмотр такой оценки, согласно проекту постановления, обладает не только собственник объекта, но и бывший собственник, "если результатами кадастровой оценки

затрагиваются права такого лица, как налогоплательщика, в налоговом периоде, в котором подано заявление".

Также оспорить кадастровую оценку может участник долевой собственности. Причем без учета мнения других владельцев объекта, поясняется в документе.

Арендаторы муниципального или государственного имущества также смогут оспорить кадастровую стоимость, если она влияет на размер арендных платежей. "Если арендная плата за пользование имуществом, находящимся в собственности граждан и (или) юридических лиц, рассчитывается исходя из его кадастровой стоимости, арендатор вправе оспорить указанную стоимость, когда согласие собственника на такой пересмотр выражено в договоре", — поясняется в документе.

Лицо, имеющее исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе оспорить его кадастровую стоимость, если выкупная цена или арендная плата такого участка исчисляется исходя из его кадастровой стоимости. Также оценку сможет оспорить прокуратура, говорится в документе, добавляется в проекте постановления.

### **Для оценки недвижимости по кадастру необходимо разработать единую методологию - Каминский**

Дата публикации: 04.06.2015

Источник: ИнтерФакс

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.interfax.ru/realty/realtyinf.asp?id=445799&sec=1461>

Для оценки кадастровой стоимости недвижимости необходимо ввести единую методологию, сообщил руководитель комиссии по кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости Общественного совета при Росреестре Алексей Каминский на пресс-конференции "Новые налоги на недвижимость - что делать?".

Он пояснил, что в конце мая 2015 года Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ разработал методические указания (МУ) о государственной кадастровой оценке, однако они носят рекомендательный характер, в то время как единая методология, закрепленная на федеральном уровне, отсутствует.

А.Каминский предложил опробовать МУ на пяти-семи субъектах, чтобы "показать все проблемные зоны" методологии на основе паритетного финансирования из федерального бюджета и бюджета субъектов. По итогам апробации он предлагает внести изменения в МУ.

#### **IV. Кадастровая Стоимость**

##### **Массовая кадастровая оценка проведена при учете множества факторов- Владимир Ефимов**

Дата публикации: 04.06.2015

Источник: dgi.mos.ru

Место издания: Москва

Ссылка: <http://dgi.mos.ru/presscenter/news/detail/1916512.html>

4 июня в Московской торгово-промышленной палате Министр Правительства Москвы, руководитель Департамента городского имущества Владимир Ефимов принял участие в обсуждении налогообложения юридических лиц налогом на имущество.

На сегодняшний день в Москве основой расчёта арендной платы и налога на имущество для юридических лиц является кадастровая стоимость. Новая кадастровая оценка недвижимости была проведена городом в 2014 году и утверждена на 2015-2016 гг.

В ходе выступления, Владимир Ефимов пояснил основные принципы определения кадастровой стоимости, а также рассказал о новшествах при ее расчёте.

«Кадастровая оценка была проведена при учете большого количества факторов. Так, для крупных торговых и офисных центров, для которых кадастровая стоимость является базой для исчисления налога на имущество, учитывался фактор масштаба объекта. Результатом применения нового подхода стало снижение кадастровой стоимости для объектов данной категории до 30%».

Действующая кадастровая стоимость превысила предыдущую всего на 2,4% для объектов недвижимости и на 5,2% - для земельных участков. При этом уровень годовой инфляции составил 11,4%, а среднестатистический рост цен на недвижимость - 8% за прошлый год.

Кроме того, как отметил Владимир Ефимов, аналитика показала, что средняя цена одного квадратного метра для объектов капитального строительства ниже рыночной на 10-15%.

Вместе с тем, глава Департамента подчеркнул, что кадастровая оценка является массовой, и в некоторых случаях могут быть не учтены особенности объекта, поэтому законодательством предусмотрена возможность ее обжалования в индивидуальном порядке.

Однако, статистика рассмотрения таких обращений в Комиссию свидетельствует об объективности проведенной оценки.

«В Москве порядка 6 млн. объектов недвижимости, при этом на рассмотрение Комиссии в 2014 году было подано лишь 763 заявки в отношении земельных участков и 782 по объектам капитального строительства. Из них положительных решений - 200 и 265 соответственно», - подчеркнул В. Ефимов.

##### **Череповецкие предприниматели попросили отсрочить введение налога на имущество, привязанного к кадастровой стоимости**

Дата публикации: 03.06.2015

Источник: cherinfo.ru

Место издания: Череповец

Ссылка: <http://www.cherinfo.ru/news/74378>

О возможном введении нового налога для юридических лиц говорили сегодня в Агентстве городского развития. Представители городской администрации и бизнесмены по предложению департамента экономики области собрались, чтобы просчитать все последствия новшества.

Речь идет о том, чтобы с 2016 года ввести налог на имущество, который ранее при упрощенной системе налогообложения не платили вообще, а пользователи общей системы делали это исходя из остаточной бухгалтерской стоимости объекта недвижимости. Остаточная стоимость обычно значительно ниже кадастровой и уменьшается по мере износа объекта.

Согласно предложениям законодателей, теперь налог следует исчислять из кадастровой стоимости, и платить его должны все. Как следует из расчетов, например, здание магазина одежды на улице Архангельской стоимостью около 40 миллионов рублей будет обложено налогом в 400 тысяч рублей (1% кадастровой стоимости — минимальный уровень налога из двухпроцентного максимума), магазин продуктов на улице Наседкина, оцененный в 70 миллионов рублей, должен будет заплатить 700 тысяч рублей.

По словам руководителя Агентства городского развития Оксаны Андреевой, такой налог уже введен в четырех регионах Северо-Запада. Всего по России он действует в 32 субъектах.

«В Псковской области налог исчисляется с объектов недвижимости площадью более двух тысяч квадратных метров, — привела пример Оксана Андреева. — В Новгородской области он начисляется только на помещения, которые используются для общепита и бытового обслуживания, в Коми — только на административно-деловые и торговые центры площадью от тысячи квадратных метров».

Президент торгово-промышленной палаты Владимир Штейнгарт и владелец крупной продуктовой базы Алексей Важенин подвергли критике не столько сам налог, сколько методику кадастровой оценки недвижимости.

«Мой земельный участок в ДОКе был оценен в 400 миллионов рублей, и я пять лет платил налог с этой стоимости. В прошлом году была переоценка, и стоимость стала в 15 раз меньше. А все потому, что занимался этим какой-то институт из Твери по методике, которая не выдерживает никакой критики», — привел пример Владимир Штейнгарт.

«Один из моих объектов в течение нескольких лет оценивался в сумму от 20 до 120 миллионов рублей, — поддержал коллегу Алексей Важенин. — И ты должен сразу же платить налог с этой стоимости, потому что судиться очень долго».

В результате обсуждения стороны договорились направить в Вологду предложение об отсрочке введения нового налога, а также о необходимости установить его только для крупных административно-деловых и торговых центров площадью более трех тысяч квадратных метров (таких в Череповце насчитывается 11) и на уровне 1% от кадастровой стоимости.

### **Кадастровая стоимость объектов в Москве растет темпами ниже инфляции**

Дата публикации: 05.06.2015

Источник: Клерк

Место издания: Москва

Ссылка: <http://www.klerk.ru/buh/news/421327/>

Ставку налога на имущество по кадастровой стоимости в Москве можно оценивать на уровне 11%. Об этом в ходе круглого стола Московской торгово-промышленной палаты на тему «Об актуальных вопросах налогообложения юридических лиц налогом на имущество, исходя из его кадастровой стоимости» сообщил руководитель Департамента экономической политики и развития Москвы Максим Решетников. С места события передает корреспондент Клерк.Ру Сергей Васильев.

Как известно, с 1 января 2014 года недвижимость организаций в Москве облагается налогом на имущество, исходя из его кадастровой стоимости. В 2015 году перечень объектов, попавших в кадастр, расширился с 1,8 до 5,8 тысячи. Ставку налога на имущество будут плавно поднимать в течение пяти лет.

Средний размер налога, по подсчетам ДЭПиР, составляет 1,5 тыс. руб. в год с 1 м2 недвижимости. В свою очередь, сдача в аренду 1 м2, по данным департамента, приносит владельцам в среднем 14 тыс. руб. в год. «Налоговая нагрузка в размере 11% - это небольшая нагрузка», - резюмировал Максим Решетников и пообещал, что в перспективе сборы налог на имущество сравняются со сборами налога на прибыль.

Руководитель Департамента городского имущества Москвы Владимир Ефимов сообщил, что по сравнению с 2015 годом кадастровая стоимость объектов увеличилась всего на 2,4% для объектов недвижимости и на 5,2% - для земельных участков. При этом, напомнил чиновник, годовая инфляция составила 11,4%, а цены на недвижимость за прошлый год выросли в среднем 8%. Для объектов капитального строительства, по его словам, кадастровая оценка сегодня ниже рыночной стоимости на 10-15%.

Для решения споров, связанных с кадастровой оценкой, в Москве создана межведомственная комиссия. Владимир Ефимов сообщил, что за время работы комиссия рассмотрела 763 жалобы по земельным участкам (0,25% от их общего числа) и 782 жалобы по объектам недвижимости (0,2% от общего числа). По 200 участкам и 285 помещениям жалобы заявителей были удовлетворены.

Впрочем, даже при удовлетворительном решении комиссии сам факт обращения к ней означает для бизнесмена дополнительные расходы. «Я трижды выходил на комиссию, - поделился опытом член правления МТПП Сергей Дацко. - Да, она работает. В моем случае стоимость земельных участков была понижена на 25% и 45%. Но за оценку земли пришлось заплатить 200-300 тысяч рублей, плюс от 100 до 200 тысяч рублей заключение эксперта».

**V. Ответственность оценщика****VI. Росреестр****Росреестр разъяснил особенности рассмотрения споров по кадастровой оценке**

Дата публикации: 03.06.2015

Источник: Леноблинформ

Место издания: Санкт-Петербург

Ссылка: <http://lenoblinform.ru/news/KP-soveshanie-030615.html>

Налог от кадастровой стоимости недвижимости теперь действует и в Петербурге. Для некоторых владельцев и управляющих коммерческой недвижимости ставка налога, рассчитанного по кадастровой стоимости объектов, возросла в разы. Поэтому не все согласны с подсчитанной государством кадастровой стоимостью своей недвижимости. Для оспаривания стоимости созданы комиссии Росреестра. На селекторном совещании с сотрудниками региональных управлений Росреестра и Филиалов кадастровой палаты глава Росреестра Игорь Васильев объяснил порядок работы комиссий и те положения, которыми необходимо руководствоваться при рассмотрении споров. В совещании приняли участие директор Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Ленинградской области Олег Михеев, заместитель директора Валерий Малинин и начальник отдела кадастровой оценки Денис Шереметьев.

Для сравнения, в Москве, где налог был введен раньше, в прошлом году на 1676 заявлений пришлось около 300 пересмотров кадастровой стоимости в сторону понижения. В Санкт-Петербурге налог введен с этого года и в настоящее время в комиссию поступили заявления от ряда компаний, несогласных с кадастровой оценкой своих объектов. В Ленинградской области еще не введен налог от кадастровой стоимости объектов капитального строительства, а число споров по кадастровой стоимости земельных участков исчисляется единичными случаями.

В соответствии с действующим законодательством комиссия является независимым от органов государственной власти и Росреестра коллегиальным органом. В состав комиссии входят по одному представителю органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, органа кадастрового учета, Национального совета по оценочной деятельности. Исходя из этого, персональный состав комиссии ограничен четырьмя лицами, в составе комиссии не может быть одновременно более одного представителя от каждого органа или организации.

Стоит отметить, что при рассмотрении заявления о более чем одном объекте недвижимости, в случае отказа в пересмотре стоимости в отношении хотя бы одного из представленных в заявлении объектов недвижимости - заявление отклоняется целиком.

Любое решение комиссии может быть оспорено в суде вне зависимости от того, принято комиссией положительное (а именно, о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости либо об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости) или отрицательное решение (об отклонении заявления).

По мнению Росреестра, наличие экспертного заключения подтверждает соответствие проведенной экспертизы заключенному между оценщиками и правообладателями договору или внутренним документами саморегулируемой организации оценщиков.

Если установленная в отчете об оценке рыночной стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости не более чем на 30 процентов, представление в комиссию экспертного заключения саморегулируемой организации на такой отчет не является обязательным условием для принятия к рассмотрению заявления. Если рыночная стоимость отличается от его

кадастровой стоимости не более чем на 30 процентов, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Глава Росреестра подчеркнул, что комиссия не вправе принимать решения о корректности отнесения объекта недвижимости к определенной группе, составе ценообразующих факторов, определенных оценщиком, использования той или иной модели оценки, величины кадастровой стоимости. Вместе с тем комиссия вправе принимать решения о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования недостоверных исходных сведений (например, несоответствие использованного значения разрешенного использования земельного участка, содержащегося в сведениях государственного кадастра недвижимости на дату оценки). Кроме того, комиссия не наделена полномочиями по установлению даты, с которой действует кадастровая стоимость. Разъяснение комиссией результатов определения кадастровой стоимости действующим законодательством не предусмотрено.

**Лариса БАБЕШИНА: «Обращения о пересмотре кадастровой стоимости принимаются комиссией по рассмотрению споров при Управлении Росреестра»**

Дата публикации: 03.06.2015

Источник: Коммерческие Вести

Место издания: Омск

Ссылка: <http://kvnews.ru/gazeta/2015/iyun/-20/larisa-babeshina->

– Кадастровая оценка земель населенных пунктов на территории региона в 2014 году была выполнена в соответствии с положениями федерального законодательства об оценочной деятельности включая отбор исполнителя работ по итогам открытого электронного аукциона.

Исполнителем работ ЗАО «Эксперт-Оценка» подготовлен отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, на который получено положительное экспертное заключение Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Проект приказа об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков прошел независимую антикоррупционную экспертизу и оценку регулирующего воздействия, в том числе публичное обсуждение проекта. На проект приказа было получено заключение регионального Минэкономки, в котором отмечено, что в проекте нормативного правового акта отсутствуют положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, и положения, способствующие возникновению у этих субъектов необоснованных расходов.

Поскольку при проведении государственной кадастровой оценки используются методы массовой оценки, законодательно установлен правовой механизм *спаривания ее результатов*. Обращения о пересмотре кадастровой стоимости принимаются комиссией по рассмотрению споров при Управлении Росреестра с даты внесения в кадастр результатов определения кадастровой стоимости до даты внесения результатов очередной оценки, но не позднее пяти лет. Основаниями для пересмотра результатов кадастровой оценки являются установление в отношении объекта его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, и недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости. Заявления о пересмотре кадастровой стоимости в комиссию по рассмотрению споров могут направлять как граждане и организации, так и органы местного самоуправления.

Стоит дополнить, что результаты новой кадастровой оценки земель населенных пунктов для налогообложения вступят в силу с 1 января 2016 года.

**VII. Деятельность оценочных СРО****VIII. Персоналии****МОЖНО ЛИ ОСПОРИТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ?**

Дата публикации: 03.06.2015

Источник: Новый Вариант

Место издания: Киров

Ссылка: <http://new-variant.ru/archives/39578>

О том, как могут быть оспорены результаты кадастровой стоимости, говорит заместитель руководителя Управления Росреестра по Кировской области Виталий Афонасьевич РУСИНОВ

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, 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 объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В целях обеспечения возможности пересмотра результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости во внесудебном порядке приказом Росреестра от 06.08.2012 № П/343 создана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Кировской области.

В соответствии с законодательством об оценочной деятельности 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.

Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде физическим лицам предварительного обращения в комиссию не является обязательным. Однако для юридических лиц и органов государственной власти, органов местного самоуправления в отношении объекта недвижимости, находящегося в государственной или муниципальной собственности, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в суде возможно только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в течение месяца с даты его поступления.

Подробная информация о порядке обращения в комиссию, примерная форма заявления о пересмотре кадастровой стоимости, сведения о создании и работе комиссии, а также об утвержденных результатах государственной кадастровой оценки размещены в сети Интернет на сайте Управления Росреестра по Кировской области в разделе «Кадастровый учет» – «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости».

Чтобы узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости достаточно зайти на Портал Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), в раздел «сервисы» и в режиме on-line, получить справочную информацию по объектам недвижимости, указав кадастровый номер или адрес объекта. Данная электронная услуга предоставляется бесплатно.