**О результатах массовой оценки кадастровой стоимости объектов капитального строительства и земельных участков и роли ТПП ЧР в оптимизации стоимостной базы предприятий и предпринимателей и защите их прав**

**1.** Изменился порядок государственной кадастровой оценки недвижимости.

**Раньше:** оценка кадастровой стоимости проводилась в рамках Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Исполнители оценки – независимые оценщики (организации оценщиков), отбираемые на конкурсе.

Заказчики оценки – органы федеральной власти или органы власти субъектов.

Финансирование – на основании контракта, заключаемого между исполнителем и заказчиком

**Сегодня:** оценка кадастровой стоимости проводилась в рамках Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Исполнители оценки – бюджетные учреждения, создаваемые при органах власти субъектов. В Чувашии - Бюджетное учреждение Чувашской Республики «ЧУВАШТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ» Минюста Чувашии.

Финансирование – за счет средств бюджетного учреждения, финансируемого за счет бюджета субъекта.

**Проблема:** объективность кадастровой оценки в субъекте.

**2.** Предварительные результаты оценки кадастровой стоимости ОКСов и земель промышленности в Чувашской Республике.

**Предварительные данные о количестве ОКСов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Функциональная группа** | **Количество объектов оценки** | **Доля, %** |
| Группа 1. Многоквартирные дома (дома средне - и многоэтажной жилой застройки) | 384209 | 50,3% |
| Группа 2. Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы), дачных объединений, садоводческих товариществ | 240306 | 31,4% |
| Группа 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта | 43356 | 5,7% |
| Группа 4. Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения | 6798 | 0,9% |
| Группа 5. Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно -оздоровительного значения | 813 | 0,1% |
| Группа 6. Административные и бытовые объекты | 3918 | 0,5% |
| Группа 7. Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений | 19090 | 2,5% |
| Группа 8.Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты | 6574 | 0,9% |
| Группа 9. Прочие объекты | 36702 | 4,8% |
| Группа 10. Сооружения | 22719 | 3,0% |
| Группа 11. Единые недвижимые комплексы | 1 | 0,0% |
| Группа 12. Машино-места | 84 | 0,0% |
| **ИТОГО** | **764570** |  |

В оценке 2012 года было 606 214 объектов.

**Результаты оценки на конец августа**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Группы объектов | Предварительное количество объектов | Количество объектов, по которым стоимость определена расчетом | Итоговая кадастровая стоимость предыдущего тура (выборочно), руб. | Предварительная кадастровая стоимость (выборочно), руб. | Изменение, раз |
| Группа 3 Гаражи | 43356 | 40692 | 16 686 525 552 | 13 794 623 140 | 0,83 |
| Группа 4 Коммерческое назначение (торговля, общепит) | 6798 | 6167 | 27 739 283 060 | 54 955 612 145 | 1,98 |
| Группа 5 Дома отдыха, гостиницы | 813 | 808 | 4 050 066 691 | 8 650 630 117 | 2,14 |
| Группа 6 Административные и бытовые объекты | 3918 | 3643 | 22 472 072 979 | 43 276 329 392 | 1,93 |
| Группа 7 Промышленные здания | 19090 | 18880 | 95 470 426 994 | 100 482 158 210 | 1,05 |
| Группа 9 Прочие объекты (без точного назначения) | 36702 | 2681 | 1 228 433 814 | 2 091 773 525 | 1,70 |
| Группа 10 | 22719 | 18542 | 39 234 296 527 | 188 252 044 336 | 4,80 |
| ВСЕГО | 133396 | 91413 | 206 881 105 617 | 411 503 170 866 | **1,99** |

По землям промышленности – всего оценивалось 7823 участка.

Рост суммарной кадастровой стоимости по земельным участкам составил более 16 %.

**3.** Процедура уточнения кадастровой стоимости.

В два этапа.

Первый этап - 25 мая - 08 июня 2018 года

Практически не было результата, уточнение кадастровой стоимости произвели по нескольким квартирам и частным домам.

Второй этап – 18 августа – 11 сентября 2018 года

Для уточнения стоимости по ОКСам подано более 2000 заявлений (0,3% от общего количества объектов). Результаты будут известны к 20 сентября. Полагаем, что не менее 30 % заявлений будут удовлетворены, кадастровая стоимость будет скорректирована.

**4.** Что дальше?

Новая кадастровая стоимость ОКСов будет введена с 01.01.2019 г.

В случае несогласия – процедура оспаривания.

Статья 22. Закона о государственной кадастровой оценке:

«Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Сегодня для юридических лиц предварительное обращение в комиссию является обязательным.

СУД

Не согласен

КОМИССИЯ

Комиссии создаются уполномоченным органом субъекта Российской Федерации на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. Но может и не создаваться! В этом случае все заявления об оспаривании рассматриваются судом.

Спор об оспаривании – административное дело. Истец – правообладатель. Ответчик – Кабинет Министров Чувашской Республики. Дела рассматривает Верховный суд Чувашской Республики.

Как правило, суд назначает судебную экспертизу по определении рыночной стоимости спорного объекта. По результатам экспертизы выносится решение.

Судебные расходы на проведение экспертизы, как правило, делятся поровну на истца и ответчика.

**5.** Особенности судебных процедур по делам о пересмотре кадастровой стоимости по мнению Конституционного Суда РФ

расхождения в оценке стоимости конкретного объекта недвижимости, если они не связаны исключительно с несправедливыми преимуществами или злоупотреблениями участников этих правоотношений, в приемлемых границах допустимы (принцип множественности достоверных оценок);

при рассмотрении дел о пересмотре кадастровой стоимости на административного истца возлагается обязанность доказать существование рыночной стоимости, отличающейся по своей величине от стоимости кадастровой (принцип обязательности доказывания);

отчет, подготовленный оценщиком, является необходимым по делу доказательством (принцип необходимости отчета);

суды, безотносительно к наличию или отсутствию возражений со стороны участвующих в деле лиц, назначают по делам о пересмотре кадастровой стоимости судебную оценочную экспертизу, по результатам которой и выносят решение по делу (принцип приоритета судебной оценочной экспертизы);

судебные расходы по делам о пересмотре кадастровой стоимости обусловлены необходимостью соблюдения императивных требований процессуального законодательства, устанавливающих порядок рассмотрения дел данной категории, а также инициативной деятельностью суда, т.е. не обусловлены процессуальным поведением самого этого лица (принцип вынужденности несения судебных расходов).



Таким образом, **все судебные расходы по делам об оспаривании кадастровой стоимости подлежат возмещению за счет бюджета субъекта!**

**6. Предложение**

Предложить сформировать на базе ТПП ЧР **согласительную комиссию** для досудебного разрешения вопросов об оспаривании кадастровой стоимости.

Принципы работы согласительной комиссии:

Не формальный, а реальный расчет рыночной стоимости, который проводят эксперты;

Аргументы для власти в пользу снижения кадастровой стоимости;

Стремление к «мирному» решению вопроса;

Оплата работы экспертов.

СУД

Не согласен

Согласительная комиссия ТПП

КОМИССИЯ