

РЕШЕНИЕ № 110

расширенного заседания Комитета на тему «О создании информационных ресурсов для определения справедливой кадастровой стоимости недвижимости»

11 ноября 2020 года

Москва, в режиме ВКС

В расширенном заседании Комитета по имущественным отношениям и землепользованию (далее – Комитет) приняли участие депутаты Московской областной Думы, представители Министерства имущественных отношений Московской области, Экспертного совета при Московской областной Думе.

Участники расширенного заседания обсудили:

основные направления деятельности центральных исполнительных органов государственной власти Московской области по созданию информационных ресурсов для определения справедливой кадастровой стоимости недвижимости;

практику использования существующих информационных ресурсов для определения справедливой кадастровой стоимости недвижимости;

проблемы, препятствующие созданию эффективной информационной системы для определения справедливой кадастровой стоимости недвижимости.

Участники расширенного заседания отметили следующее:

Работа по созданию информационных ресурсов для определения справедливой кадастровой стоимости недвижимости проводится в рамках исполнения пункта 2.4. Рекомендаций, принятых по итогам проведения Комитетом круглого стола на тему «Практика оспаривания результатов государственной кадастровой оценки недвижимого имущества, сложившаяся в 2018 году», прошедшего 18 декабря 2019 года, и направлена на исполнение подпункта «а» пункта 2 поручения Президента Российской Федерации от 16.03.2018 № Пр-436 по совершенствованию порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) государственным бюджетным учреждением Московской области «Центр кадастровой оценки» (далее – ГБУ МО «ЦКО») в 2018 году проведена государственная кадастровая оценка 12,3 млн. объектов недвижимости Московской области, результаты которой применяются для целей налогообложения с 1 января 2019 года.

Кадастровая оценка была осуществлена в отношении объектов недвижимости, принадлежащих 7,3 млн. жителей Московской области. В число объектов, в отношении которых была проведена кадастровая оценка, вошли:

3,9 млн. земельных участков (90% земельных участков, принадлежащих физическим лицам);

8,4 млн. объектов капитального строительства (76% объектов капитального строительства).

Отчет о кадастровой оценке доступен в Фонде данных ГКО на официальном сайте Росреестра, в котором содержатся расчет стоимости объекта (номер оценочной подгруппы, характеристики, ценообразующие факторы и т.п.), а также текст отчета и приложения к нему.

В случае обнаружения ошибок или несогласия с уровнем оценки заинтересованным лицом направляется обращение в ГБУ МО «ЦКО» о предоставлении разъяснений по определению кадастровой стоимости и/или об исправлении ошибок кадастровой оценки. Исправление возможно только в сторону снижения. Обращение об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной направляется в Комиссию по рассмотрению споров при Министерстве имущественных отношений Московской области (далее – Комиссия).

Согласно статьям 378², 391, 403 части второй Налогового кодекса Российской Федерации в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие исправления технической ошибки в сведениях ЕГРН о величине кадастровой стоимости, а также в случае уменьшения кадастровой стоимости в связи с исправлением ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, пересмотром кадастровой стоимости по решению Комиссии о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в случае недостоверности сведений, использованных при определении кадастровой стоимости, сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в ЕГРН учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

В случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения на основании установления его рыночной стоимости по решению Комиссии или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

В 2019–2020 годах ГБУ МО «ЦКО» предоставило разъяснение о порядке определения кадастровой стоимости по 6 067 обращениям, рассмотрено 3 273 обращения об исправлении ошибок, произведен расчет кадастровой стоимости по ежедневным изменениям ЕГРН по 1 475 651 объектам недвижимости, проведен расчет кадастровой стоимости по изменениям ЕГРН за 2018 год (в период проведения оценки) более чем по 3,5 млн. объектов недвижимости.

Все обращения по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости могут быть поданы через Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) (далее – ЕПГУ).

Информация по обращениям о высокой кадастровой стоимости поступает с сайта Центра управления регионом (далее – ЦУР) из следующих источников: «Добродел», обращений, поступивших в Министерство имущественных отношений Московской области, социальной сети Инцидент, от председателей садоводческих товариществ, от предпринимателей, обращений на ЕПГУ.

Достоверность и оперативность рассмотрения обращений по установлению справедливой кадастровой стоимости достигается путем направления запроса информации ГБУ МО «ЦКО» в органы местного самоуправления, ЦИОГВ МО, БТИ и др.

При этом срок ответа гражданину при проведении массовой кадастровой оценки по стандартным формам составляет 30 дней, при рассмотрении обращений граждан об ошибках по единичным объектам срок ответа гражданину составляет до 5 дней.

На достоверность кадастровой стоимости влияют такие факторы как ценообразующие (инфраструктура, местоположение, направление и т.п.), так и количественные и качественные характеристики объектов (площадь, категория, вид фактического использования, износ и т.п.).

Для визуализации проблем, затронутых в обращении, на сайте ЦУР создана тепловая карта, которую ведет Министерство имущественных отношений Московской области. С ее помощью определяется «проблемный» орган местного самоуправления, систематизируются причины ошибок, определяется срочность решения проблемы (от 1 до 8 дней).

Созданная в 2018 году Комиссия осуществляет проверку на соответствие отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости требованиям законодательства об оценочной деятельности. В состав Комиссии входит 8 человек: председатель комиссии – представитель от Министерства имущественных отношений Московской области, заместитель председателя – представитель от уполномоченного по защите прав предпринимателей в Московской области, представитель Управления Росреестра по Московской области, один представитель заместителя Председателя Правительства Московской области, курирующий деятельность Министерства имущественных отношений Московской области, один представитель от саморегулируемой организации оценщиков, три представителя от предпринимательских сообществ.

Всего из 40 123 обращений, поступивших за период с 2019–2020 годов, положительное решение вынесено по 16 683 обращениям (42% в отношении 0,14% от всех оцененных объектов недвижимости).

Правовые механизмы, регулирующие порядок определения кадастровой стоимости и направленные на минимизацию ошибок при ее определении, установленные Федеральным законом № 237-ФЗ, позволяют, в частности:

сохранить до 1 января 2023 года возможность устанавливать кадастровую стоимость, равную рыночной по решению Комиссии или суда;

усилить федеральный надзор и привлекать к ответственности директора ГБУ МО «ЦКО», вплоть до отстранения от должности на три года, в случае массовой отмены в судебном порядке отказов ГБУ МО «ЦКО» от исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой оценки (100 и более в год);

Министерству имущественных отношений Московской области принимать решение об исправлении ошибок, допущенных при осуществлении кадастровой оценки, без обращения собственников недвижимости;

любому лицу подавать заявление в ГБУ МО «ЦКО» об исправлении ошибки, допущенной при осуществлении кадастровой оценки;

осуществлять исправление ошибок, допущенных при осуществлении кадастровой оценки, в сторону повышения кадастровой стоимости только со следующего налогового периода (вводится с 01.01.2021).

В Московской области создана возможность досудебного исправления ошибок государственной кадастровой оценки, путем обращения в:

1. ГБУ МО «ЦКО» (для исправления системных ошибок);
2. Комиссию (для признания кадастровой стоимости равной рыночной).

Внедряются новые цифровые технологии оперативного рассмотрения жалоб на кадастровую оценку.

Участники расширенного заседания решили:

1. Принять к сведению информацию Министерства имущественных отношений Московской области о создании в Московской области цифровых технологий оперативного рассмотрения жалоб на кадастровую оценку.

2. **Предложить Министерству имущественных отношений Московской области** продолжить работу досудебного исправления ошибок, допущенных при проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

3. Поручить Комитету:

3.1. Направить настоящее Решение в Министерство имущественных отношений Московской области.

Срок – до 01 декабря 2020 года.

3.2. Разместить настоящее Решение и другие материалы расширенного заседания Комитета на официальном сайте Московской областной Думы.

Срок – до 23 ноября 2020 года.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя Комитета Шапкина В.Н.

Председатель Комитета

В.Н. Шапкин