

О практическом применении статьи 22.1 Федерального закона о государственной кадастровой оценке в Новосибирской области. Первые результаты

Т.И. Лапина

директор государственного бюджетного учреждения Новосибирской области
«Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (г. Новосибирск)

Татьяна Ивановна Лапина, lapitati@mail.ru

Еще в 2018 году в Послании Президента Российской Федерации В.В. Путина Федеральному Собранию отмечалось, «что кадастровая стоимость, которая, вроде бы, должна соответствовать рыночной, часто значительно ее превышает» [1]. Поскольку кадастровая стоимость объектов недвижимости прежде всего применяется для целей налогообложения, было сказано и о необходимости уточнения механизмов расчета налога и определения кадастровой стоимости недвижимости: «В любом случае, она не должна превышать реальную рыночную стоимость». 1 марта 2018 года Президентом было дано поручение Правительству «Обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, предусматривающих совершенствование порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в целях недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости» [1].

Совершенствование процедуры кадастровой оценки – это решение целого ряда комплексных проблем, касающихся прежде всего самой методики определения кадастровой стоимости и вопросов юридического регулирования взаимодействия участников процесса.

В 2016 году вступил в силу Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

(далее – Закон № 237-ФЗ, Закон о кадастровой оценке), который возложил обязанность по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости на специально созданные государственные бюджетные учреждения (далее – ГБУ). Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 269-ФЗ), вступившим в силу 11 августа 2020 года в Закон № 237-ФЗ были внесены важные изменения. В числе прочего нормой части 2 статьи 6 этого закона дано право принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о дате перехода к применению на территории субъекта положений статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ, которой установлен порядок рассмотрения бюджетным учреждением заявлений правообладателей об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Рассмотрим первые результаты применения положений статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ на территории Новосибирской области.

Обоснование перехода к применению положений статьи 22.1 Закона о кадастровой оценке

Целесообразность принятия решения о

переходе к применению положений статьи 22.1 Закона о кадастровой оценке на территории Новосибирской области с 1 января 2021 была обусловлена следующим.

На момент принятия решения на территории области существовали два порядка оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, которые применялись в зависимости от того, на основании какого федерального закона были определены и утверждены результаты определения кадастровой стоимости – Федеральному закону от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ, Закон об оценочной деятельности) или Закона № 237-ФЗ.

В соответствии со статьей 24 Закона № 237-ФЗ его положения не применяются к процедуре государственной кадастровой оценки, которая проведена или начата до дня вступления в силу этого Федерального закона, и оспариванию ее результатов. Оспаривания результатов такой кадастровой оценки проводились в соответствии со статьей 24.18 Закона № 135-ФЗ, согласно которой при Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее также – Росреестр) работала комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости недвижимости.

Вместе с тем по нормам Закона № 237-ФЗ на территории Новосибирской области по состоянию на 1 января 2021 года уже были проведены и утверждены результаты государственной кадастровой оценки (далее также – ГКО) нескольких категорий земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли лесного фонда;

- земли водного фонда;
- земли особо охраняемых территорий и объектов.

В соответствии с приказом Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 27 июля 2020 года № 2194 в 2021 году была запланирована (и в настоящее время уже проведена) государственная кадастровая оценка земельных участков из категории земель населенных пунктов. Порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по указанным категориям предусмотрен нормами статьи 22 Закона № 237-ФЗ. В соответствии с этой статьей досудебным порядком урегулирования спора является рассмотрение спора в специальной комиссии, которая может быть создана (но не в обязательном порядке) уполномоченным органом субъекта Российской Федерации. На территории Новосибирской области комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости не создавалась, соответственно, при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости возможность досудебного порядка урегулирования спора отсутствовала.

Учитывая, что с 1 января 2023 года применение порядка, установленного статьей 22.1 Закона о кадастровой оценке, обязательно, правительством Новосибирской области было признано, что создавать комиссию и организовывать ее работу на столь короткий период времени нецелесообразно. В то же время отсутствие досудебного порядка урегулирования споров могло повлечь существенное увеличение расходов бюджета области на оплату судебных расходов по искам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости и установлении в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости.

В соответствии со статьей 103 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) судебные расходы состоят из государствен-

ной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела. Согласно статье 106 КАС РФ к ним относятся:

«1) суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам;

2) расходы на оплату услуг переводчика, понесенные иностранными гражданами и лицами без гражданства, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации;

3) расходы на проезд и проживание сторон, заинтересованных лиц, связанные с явкой в суд;

4) расходы на оплату услуг представителей;

5) расходы на производство осмотра на месте;

6) почтовые расходы, связанные с рассмотрением административного дела и понесенные сторонами и заинтересованными лицами;

7) другие признанные судом необходимыми расходы».

Статьей 111 КАС РФ предусматривается, что стороне, в пользу которой принято судебное решение, суд присуждает возмещение всех понесенных ею по делу судебные расходы другой стороной.

При переходе к применению положений статьи 22.1 Закона о кадастровой оценке ответчиком по судебным искам (если таковые возникают) становится бюджетное учреждение, оно же в обязательном порядке рассматривает заявления собственников об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости по любым основаниям и, соответственно, имеет возможность большую часть споров решить в досудебном порядке, то есть при применении статьи 22.1 бюджетное учреждение становится единственным органом, уполномоченным на первичное рассмотрение таких заявлений, что, безусловно, делает эту процедуру доступнее и привлекательнее для заинтересованных лиц.

В связи с изложенным правительством Новосибирской области было принято ре-

шение о начале применения статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ на территории Новосибирской области уже в 2021 году.

Организационно-административные аспекты перехода

Со стороны государственного бюджетного учреждения Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации» (далее – ГБУ НСО «ЦКО и БТИ», Учреждение) принятию решения о дате перехода к применению положений статьи 22.1 предшествовала серьезная аналитическая и организационная работа. Детально была изучена деятельность комиссии при Росреестре по Новосибирской области с целью определения степени нагрузки на специалистов и оценки необходимого их количества, совместно с Росреестром проанализированы статистические данные за 7 лет работы комиссии.

Переход к применению статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ повлек за собой изменение структуры ГБУ. Без увеличения штата и финансирования за счет внутренних резервов, перераспределения обязанностей между подразделениями был организован отдел по работе с обращениями правообладателей по вопросам кадастровой оценки их объектов, к функциям которого относится и рассмотрение заявлений по статье 22.1. В состав отдела вошли юристы и опытные эксперты-оценщики со средним стажем работы в оценочной отрасли не менее 13 лет, 9 сотрудников учреждения – действующие члены саморегулируемых организаций, некоторые ранее работали, а некоторые и сейчас работают судебными экспертами, имеют квалификационные аттестаты по оценке недвижимости (часть – также по оценке бизнеса и движимого имущества).

Подготовка проекта постановления Правительства Новосибирской области о дате перехода к применению положений статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ широко освещалась в средствах массовой информации (телевидение, радио, печатные издания, пресс-

конференции), информация об этом была размещена на официальных сайтах ГБУ НСО «ЦКО и БТИ», правительства Новосибирской области и территориального Управления Росреестра по Новосибирской области.

Постановление Правительства Новосибирской области от 30 декабря 2020 года № 565 «О дате перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости на территории Новосибирской области» (далее – Постановление № 565) установило 1 января 2021 года датой перехода к применению на территории области статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ. С этой даты на территории Новосибирской области в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 6 Закона № 269-ФЗ происходит следующее:

- статья 22.1 Закона о кадастровой оценке применяется в отношении всех объектов недвижимости, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН);
- статья 22 Закона о кадастровой оценке не применяется;
- споры о результатах определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении земельного участка его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость, в соответствии со статьей 24.18 Закона № 135-ФЗ не рассматриваются.

Первые шаги. Краткие итоги

Всего в ЕГРН содержится информация о более чем 3,2 миллиона объектов недвижимости, находящихся в Новосибирской области. По состоянию на 31 декабря 2021 года в ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» поступили 1 525 обращений, касающихся вопросов определения кадастровой стоимости. Из них от общего количества обращений:

- о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (ст. 20 Закона № 237-ФЗ) – 52 (3%);
- об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (ст. 21 Закона № 237-ФЗ) – 73 (5%);
- об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости (ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ) – 1 313 (86%);
- о предоставлении деклараций правообладателями (ст. 12 Закона № 237-ФЗ) – 24 (2%);
- иные обращения – 63 (4%).

К иным относятся обращения, не подпадающие ни под одну из указанных статей Закона № 237-ФЗ, например:

- о среднем удельном показателе кадастровой стоимости определенной группы объектов;
- о предоставлении информации об объектах-аналогах, на основании которых проводился расчет кадастровой стоимости;
- о причинах расхождения сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости в выписке из ЕГРН и данных в открытых источниках информации и т. д.

По статье 20 Федерального закона № 237-ФЗ разъяснения даны в отношении 38 обращений. В отношении 14 обращений разъяснения оказались вне компетенции бюджетного учреждения (разъяснения в отношении объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых бюджетным учреждением не определялась).

По заявлениям об исправлении ошибок, допущенным при определении кадастровой стоимости (ст. 21 Закона № 237-ФЗ) принято 38 решений об исправлении ошибки, 74 решения – об отказе в исправлении (ошибка в расчетах не обнаружена), по одному заявлению установлено, что кадастровая оценка этого объекта не проводилась, в отношении остальных даны разъяснения о

требованиях к порядку заполнения формы заявления об исправления ошибок.

По состоянию на 31 декабря 2021 года в бюджетное учреждение поданы 1 313 заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, из них:

- 40 заявлений отозваны заявителем (3%);
- 164 оставлены без рассмотрения и возвращены заявителю (12%);
- 1 109 приняты к рассмотрению (85%).

Наиболее часто основанием для возврата являлось то, что к заявлению не приложен отчет об оценке рыночной стоимости в форме электронного документа (п. 1 ч. 8 ст. 22.1 Закона № 237) – 104 заявления.

На втором месте основанием для возвращения заявления без рассмотрения являлась его подача по истечении шести месяцев с даты, на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке (п. 2 ч. 8 ст. 22.1 Закона № 237) – 24 заявления.

Следующее основание отказа в рассмотрении заявления – к заявлению не приложена доверенность представителя заявителя, либо такая доверенность не дает оснований для подачи соответствующего заявления (пункт 9 Приложения № 2 к приказу Росреестра [8], пункт 1 статьи 187 Гражданского кодекса Российской Федерации) – 10 заявлений.

Несколько заявлений были возвращены по причине содержания в них претензий в отношении сразу нескольких объектов (подп. 1 п. 4 приказа Росреестра [8]) – 5 заявлений. 7 заявлений были поданы лицами, права или обязанности которых не затрагивает установление кадастровой стоимости объекта в размере рыночной (ч. 1 ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ).

По состоянию на 31 декабря 2021 года ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» по статье 22.1 Закона № 237-ФЗ принято к рассмотрению 1 109 заявлений с приложенными отчетами об оценке, из них в отношении 389 (35%) принято решение об установлении када-

стровой стоимости в размере рыночной. Решения об отказе приняты в отношении 626 отчетов (56%). В январе 2022 года на рассмотрении экспертов бюджетного учреждения находились оставшиеся 94 заявления.

Согласно статистике подачи заявлений по статье 22.1 Закона № 237-ФЗ по типам объектов недвижимости и их назначению на 31 декабря 2021 года были поданы (рассмотрены не все, часть возвращена или отозвана) 1 044 заявления в отношении земельных участков (79,5 процента от общего количества поданных заявлений), из них:

- 598 (57%) – участки сельскохозяйственного назначения;
- 340 (33%) – земли населенных пунктов;
- 106 (10%) – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Для установления кадастровой стоимости в размере рыночной поступили 269 заявлений, касающихся объектов капитального строительства. Из них:

- 130 заявлений, касающихся зданий;
- 136 заявлений, касающихся помещений;
- 3 заявления, касающиеся объектов незавершенного строительства (также следует принять к сведению, что к рассмотрению были приняты не все).

Что касается объектов капитального строительства, то подавляющее большинство заявлений было подано в отношении нежилых объектов недвижимости – 89 процентов.

Экспертиза отчетов. Типичные ошибки

С 1 января 2021 года отчеты, поступившие в учреждение с заявлениями об установлении кадастровой стоимости в размере

рыночной, были подготовлены 55 организациями, работающими в сфере оценочной деятельности и 4 частнопрактикующими оценщиками. При рассмотрении заявлений и прилагаемых к ним отчетов специалисты учреждения прежде всего руководствуются требованиями статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ, нормами Закона № 135-ФЗ и действующими федеральными стандартами оценки. Учитывая возможные судебные перспективы принимаемых решений, эксперты учреждения также пользуются учебно-методическим пособием [10].

Кроме того, проводится постоянный мониторинг рынка. За 2021 год собраны данные о более сотне тысяч объектов. После обработки и верификации готовы к использованию данные более чем о 7 300 объектах.

При принятии решения об отказе либо об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной ГБУ НСО «ЦКО и БТИ» руководствуется принципами объективности и законности.

На основании анализа рассмотренных отчетов сформировался перечень типичных ошибок оценщиков:

1) не заверены документы, приложенные к отчету об оценке (пунктом 12 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) установлено, что «документы, предоставленные Заказчиком, в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы, должны быть подписаны уполномоченном на то лицом и заверены в установленном порядке»);

2) отсутствуют ссылки на источники информации либо копии использованных оценщиком материалов и распечаток (согласно пункту 11 ФСО № 3 «в тексте Отчета должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в Отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной

сети «Интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов»);

3) нарушена либо не соблюдена последовательность анализа рынка, предусмотренная пунктом 11 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7);

4) в отчете не приведены правила отбора объектов-аналогов, и объем доступных оценщику данных о них приведен частично (неполная выборка объектов-аналогов. Например, диапазон верхних значений цен рынка объекта недвижимости не анализируется, оценщик заранее приводит только нижние цены, тем самым занижая стоимость оцениваемого объекта – несоблюдение пункта 22в ФСО № 7, в котором указано, что «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»);

5) в качестве аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к другому сегменту рынка, отличного от рынка оцениваемого объекта (несоблюдение пункта 22б ФСО № 7, в котором указано, что «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам»);

6) неполный, поверхностный анализ объектов-аналогов, используемых как при анализе рынка, так и для проведения расчетов. В конечном счете это приводит к искажению рыночной стоимости оцениваемых

объектов, чаще всего в сторону уменьшения. Например, один объект-аналог расположен внутриквартально, другой объект оценки также расположен внутриквартально, но при этом оценщик указывает, что объект-аналог расположен на первой линии и проводит понижающую корректировку. Типичной ошибкой является и применение необоснованной поправки на физическое состояние объекта оценки (очень распространено при оценке объектов капитально-строительного строительства) – чаще всего в сторону понижения его стоимости;

7) при применении метода прямой капитализации в рамках доходного подхода расчет ставки капитализации проводится любым методом (кумулятивным, через валовой рентный мультипликатор (ВРМ), по справочникам оценщиков), но только не методом рыночной экстракции (грубое нарушение пункта 23в ФСО № 7, где указано, что «метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту» (метод рыночной экстракции);

8) часто несоблюдение требований к подписанию отчета об оценке, составленного в электронном виде на электронном носителе, – отчет не подписан усиленной электронной цифровой подписью руководителя организации либо не подписан вообще (нарушение статьи 11 Закона № 135-ФЗ, пункта 6 ФСО № 3);

9) достаточно часто отмечаются ошибочное использование корректировок, приводящих к занижению рыночной стоимо-

сти объекта, двойной учет корректировок, ошибки в расчетах весовых коэффициентов аналогов, что также приводит к искажению стоимости оцениваемого объекта.

Проблемы законодательства

С пробелами законодательства Учреждение столкнулось практически в первые же дни применения статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ. В Росреестр было направлено письмо с просьбой разъяснить некоторые вопросы. Мнения специалистов Росреестра были изложены в ответном письме. Также актуальные вопросы обсуждались на заседании круглого стола «Переход к установлению кадастровой стоимости по статье 22.1: первый опыт», состоявшемся 18 марта 2021 года на площадке «Центра развития кадастровой стоимости» (см. [13]). Перечень пробелов и дефектов правового регулирования в сфере кадастровой оценки, выявленных по итогам круглого стола, «Центр развития кадастровой стоимости» направил в Росреестр. Текст ответа Росреестра от 29 апреля 2021 года, а также текст самих предложений можно посмотреть на сайте Центра развития кадастровой стоимости (crkads.ru).

Позволю себе прокомментировать лишь один вопрос: что делать с заявлением, если нарушены требования к форме или заполнению заявления об установлении рыночной стоимости?

В ответе Росреестра Центру высказано предложение ГБУ принять «решение об отказе в принятии соответствующего заявления к рассмотрению». В то же время ранее, 12 марта 2021 года, в ответ на обращение нашего Учреждения Росреестр (письмо, исх. № 13-00182/21) рекомендовал в описываемой ситуации «вернуть заявление заявителю в течение 30 календарных дней» в соответствии с частью 10 статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ. Но ни та, ни другая позиции не имеют подтверждения в Законе о кадастровой оценке – основания для возвращения указаны в части 8 статьи 22.1

и содержат закрытый перечень, в котором описанная в вопросе ситуация отсутствует, а возможность «отказа в принятии» статьей 22.1 не предусмотрена вовсе.

Наше Учреждение придерживается позиции рассмотрения таких заявлений как рядовых, не относя их к заявлению об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Ответ даем в сроки, установленные для рассмотрения обычных заявлений с соответствующими разъяснениями.

Если подробно останавливаться на каждом проблемном вопросе, то становится очевидным, что необходимость совершенствования законодательства в сфере кадастровой оценки по-прежнему актуальна по следующим причинам:

- не урегулированы случаи последствий подачи заявления об установлении рыночной стоимости с нарушением установленных требований к его форме и заполнению, а также при подаче заявления с иными дефектами (не подписанное заявителем, нет согласия на обработку персональных данных и т. п.). Часть 8 статьи 22.1 содержит закрытый перечень оснований для возврата заявления, и таких оснований там нет;
- не утверждены форма и срок уведомления о возврате заявления без рассмотрения в случае, когда заявление не соответствует требованиям статьи 22.1;
- отсутствует норма о направлении решения бюджетного учреждения в адрес заявителя;
- отсутствует право учреждения на рассмотрение заявлений об установлении архивной стоимости в размере рыночной;
- отсутствует регулирование процессуальной формы рассмотрения судом требований об установлении рыночной стоимости;
- не урегулированы противоречия между порядком установления рыночной стоимости и ее ретроспективным

применением в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации;

Отрадно, что в период подготовки статьи Верховный Суд Российской Федерации разъяснил нюансы оспаривания кадастровой стоимости (см. [15]). Так, если регион, применяя статью 22.1 Закона № 237-ФЗ, перешел на новый порядок признания кадастровой стоимости в размере рыночной, то в суде можно оспорить только решение, которое бюджетное учреждение приняло по заявлению об установлении рыночной стоимости. То есть для установления кадастровой стоимости в размере рыночной сначала надо обратиться в бюджетное учреждение и только потом, если необходимо, в суд. В противном случае иск суд не примет. Также выражена позиция Пленума Верховного Суда по вопросу судебных издержек, государственной пошлины, на какую дату устанавливается кадастровая стоимость объектов недвижимости в размере рыночной в соответствии со статьями 22, 22.1 и 16 Закона № 237-ФЗ. Всего разъяснены девять вопросов, касающихся судебных разбирательств в области кадастровой оценки.

Заключение

С начала применения на территории Новосибирской области норм статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ прошел год. С осторожностью подводя итоги, можно констатировать, что в настоящее время для всех заинтересованных лиц действует понятная процедура по установлению кадастровой стоимости недвижимости в размере рыночной. За весь период в отношении бюджетного учреждения не было подано ни одного иска в суд.

В начале 2021 года на новый порядок признания кадастровой стоимости в размере рыночной (по состоянию на март 2021 года) перешло всего 15 субъектов. К концу 2021 года таких субъектов было уже 25. 14 субъектов переходят к применению статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ в 2022 году.

Безусловно, ситуация в каждом регионе имеет свои особенности. Однако есть некоторые общие важные условия для обеспечения комфортного перехода к новым «правилам игры», основное из которых – наличие в учреждении квалифицированных компетентных специалистов, способных сначала рассмотреть, проанализировать представленные документы и в случае необходимости отстоять свою точку зрения в суде.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 1 марта 2018 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ // Российская газета. 2016. № 146 ; Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27 (часть I), ст. 4170.

3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ // Российская газета. 2020. № 173 ; Собрание законодательства Российской Федерации, 2020, № 31 (часть I) ст. 5028.

4. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ // Российская газета. 1998. № 148-149 ; Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813.

5. Приказ Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 27 июля 2020 года № 2194. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации : Федеральный закон от 8 марта 2015 года № 21-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

7. О дате перехода к применению положений ст. 22.1 Федерального закона от

03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости на территории Новосибирской области : постановление правительства Новосибирской области от 30 декабря 2020 года № 565. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Об утверждении форм заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требований к их заполнению, требований к формату таких заявления и иных документов в электронной форме : приказ Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии от 6 августа 2020 года № П/0287. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Петров К. Л., Бутырин А. Ю., Григорян В. Г. [и др.]. Основы определения стоимости в рамках судебно-экспертной деятельности. Юридические и практические аспекты / под ред. С. А Смирновой. М. : Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации, 2019. Том 1. 172 с.

11. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 299. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

13. Заседание круглого стола «Переход к установлению кадастровой стоимости по статье 22.1: первый опыт». URL: <https://youtu.be/1wiZAcрTD14>

14. Центр развития кадастровой стоимости. URL: crkads.ru

15. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2021) : утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 июня 2021 года. URL: <http://supcourt.ru/documents/practice/?year=2021>

* * *



BEST
NOVOSTROY

В МОСКВЕ СРЕМИТЕЛЬНО НАБИРАЮТ ПОПУЛЯРНОСТЬ РАЗНОЭТАЖНЫЕ ПРОЕКТЫ

По данным агрегатора Dombook в Москве на первичном рынке экспонируется 39 жилых и апартаментных комплексов, где перепад высот между корпусами составляет не менее 20 этажей. Пять лет назад такое явление можно было наблюдать вчетверо реже – только в девяти проектах. Причины этой тенденции эксперты видят в стремлении девелоперов разнообразить продукт и занять межклассовые ниши, пытаясь удовлетворить потребности разных аудиторий в рамках одного проекта.

Специалисты «Бест-Новострой», используя данные платформы Dombook, проанализировали жилые комплексы с полярно разной высотностью зданий и рассказали, чем вызваны такие проектировочные решения.

1. Вынужденное сохранение памятника архитектуры (объекта культурного наследия)

Иногда на участке застройки, на котором разрешено возвести дома высотой в десятки этажей, оказывается невысокое историческое здание, причём сохранению подлежит не только оно само, но и его первоначальный облик. Часто застройку интегрируют в общий архитектурный ансамбль, сохраняя внешний вид и изменяя функционал. Всё чаще в подобных случаях старинное здание выполняет декоративные или общественно-деловые функции (как это спроектировано в проектах «Бадаевский» или Lucky). Но иногда его готовят и для последующего проживания людей внутри: например, хотя в проекте «Лофт на Подъёмной» 5-этажный корпус не был объектом культурного наследия, его реконструировали с сохранением первоначального вида и поделили на апартаменты на продажу. Второй корпус в этом проекте имеет высоту 16 этажей.

2. Обеспечение приватности («проект в проекте»)

Если локация позволяет возвести высотные корпуса, но вместе с тем имеет ценные преимущества, позволяющие привлечь состоятельных покупателей, которые априори рассматривают только камерные проекты, ценят уединение и особый уровень комфорта и к многолюдности не привыкли, девелопер может создать «проект в проекте» – отдельный клубный корпус в составе ЖК, состоящего преимущественно из небоскрёбов. Наглядный пример - проект Dream Towers у метро «Технопарк». Сам комплекс из двух 23-этажных башен уже позиционируется как премиум-класс, но отдельный 6-этажный корпус призван предложить клиентам нечто большее, класс «премиум-плюс». При этом цены квартир в таких случаях почти не отличаются в рамках одного проекта, но в клубном доме на территории многоквартирного ЖК могут быть улучшенные планировки, другие материалы отделки, редкие опции вроде каминов или консьерж-сервиса, отдельный доступ в паркинг и на территорию и другое. Малоквартирные корпуса в рамках проекта с небоскрёбами активно практикует девелопер MR Group - например, в ЖК MOD и «Павелецкая City».

Окончание на с. 35