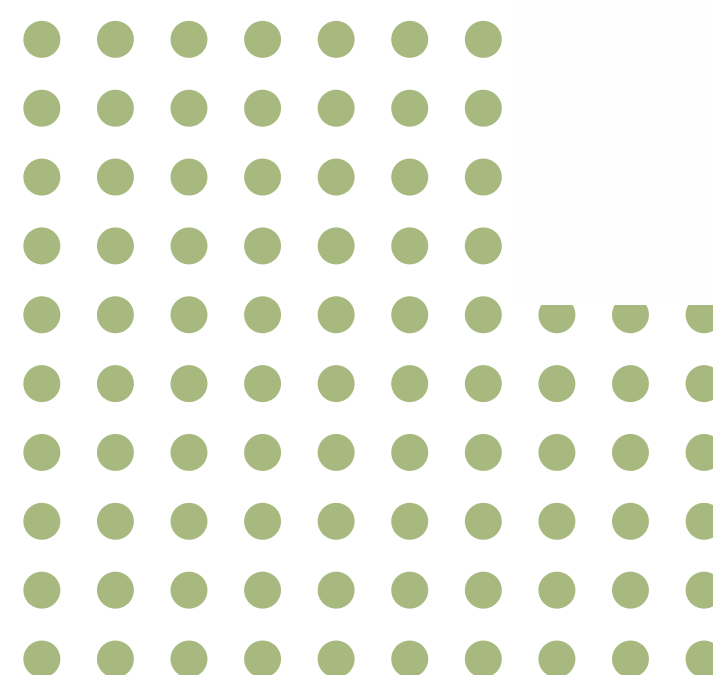
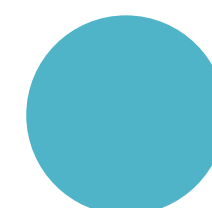
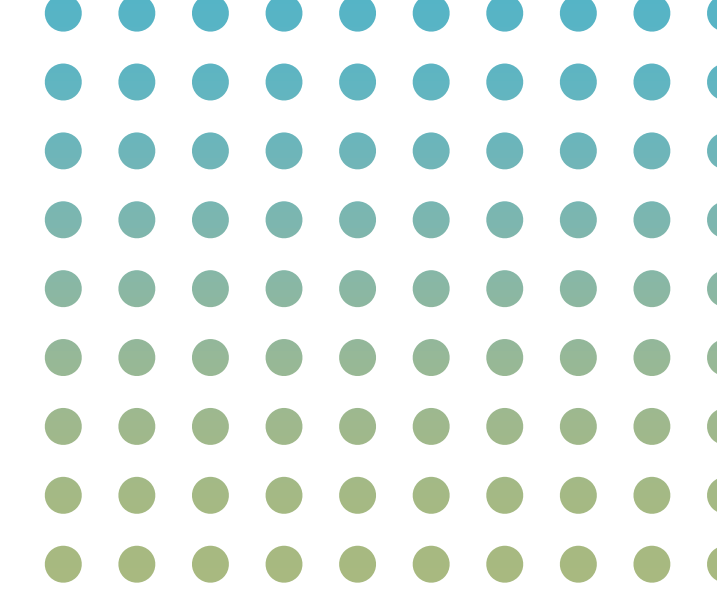


Статистический анализ практики бюджетных учреждений по рассмотрению заявлений по ст. 22.1 Федерального закона 237-ФЗ. Судебная практика оспаривания решений бюджетных учреждений.

Докладчик – Татьяна Ивановна Лапина
директор государственного бюджетного учреждения
Новосибирской области «Новосибирский центр кадастровой
оценки и инвентаризации»
Содокладчик – Константин Викторович Мельников
заместитель директора по кадастровой оценке,
государственного бюджетного учреждения Новосибирской
области «Новосибирский центр кадастровой оценки и
инвентаризации»

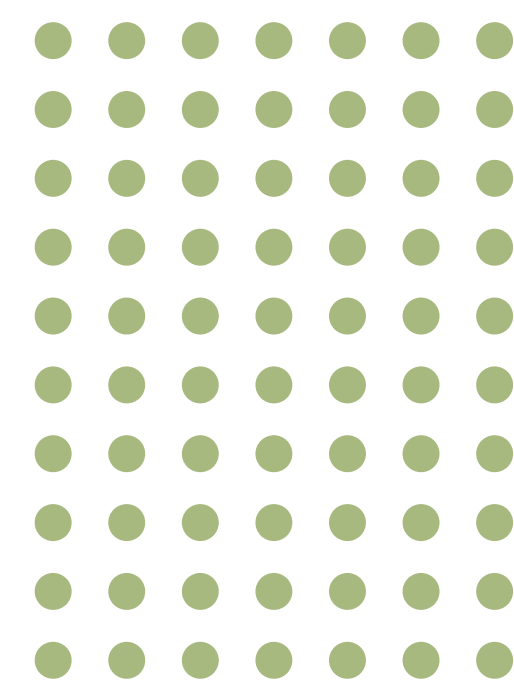


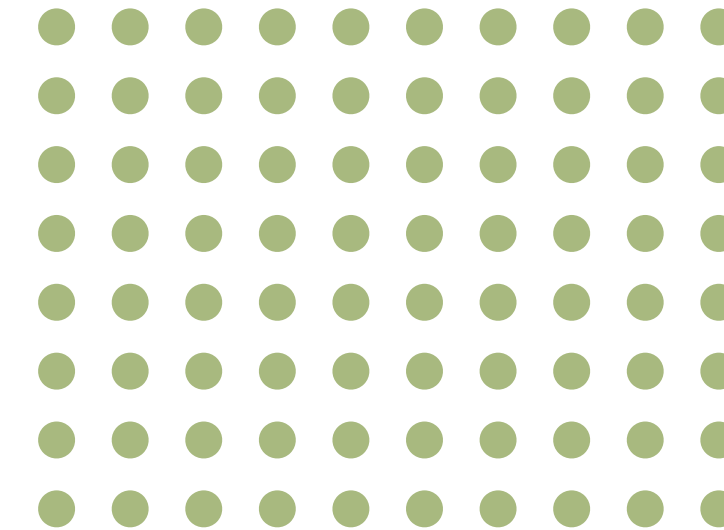


Введение

Для совершенствования порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в целях недопущения применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости, Федеральным законом от 31.07.2020 № 269-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». В частности, предусмотрено изменение механизма внесудебного установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости – переход от формального рассмотрения соответствующих заявлений в комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости к их содержательному рассмотрению в государственных бюджетных учреждениях субъектов Российской Федерации, осуществляющих определение кадастровой стоимости.

Для цели анализа накопившейся практики проведён анализ статистических данных, предоставленных государственными бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости.





Исходная информация

Запросы о предоставлении соответствующих данных были направлены в 61 бюджетное учреждение, перешедшее к применению положений статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ.

Сведения получены от 46 бюджетных учреждений, для обработки пригодны сведения 40 субъектов.

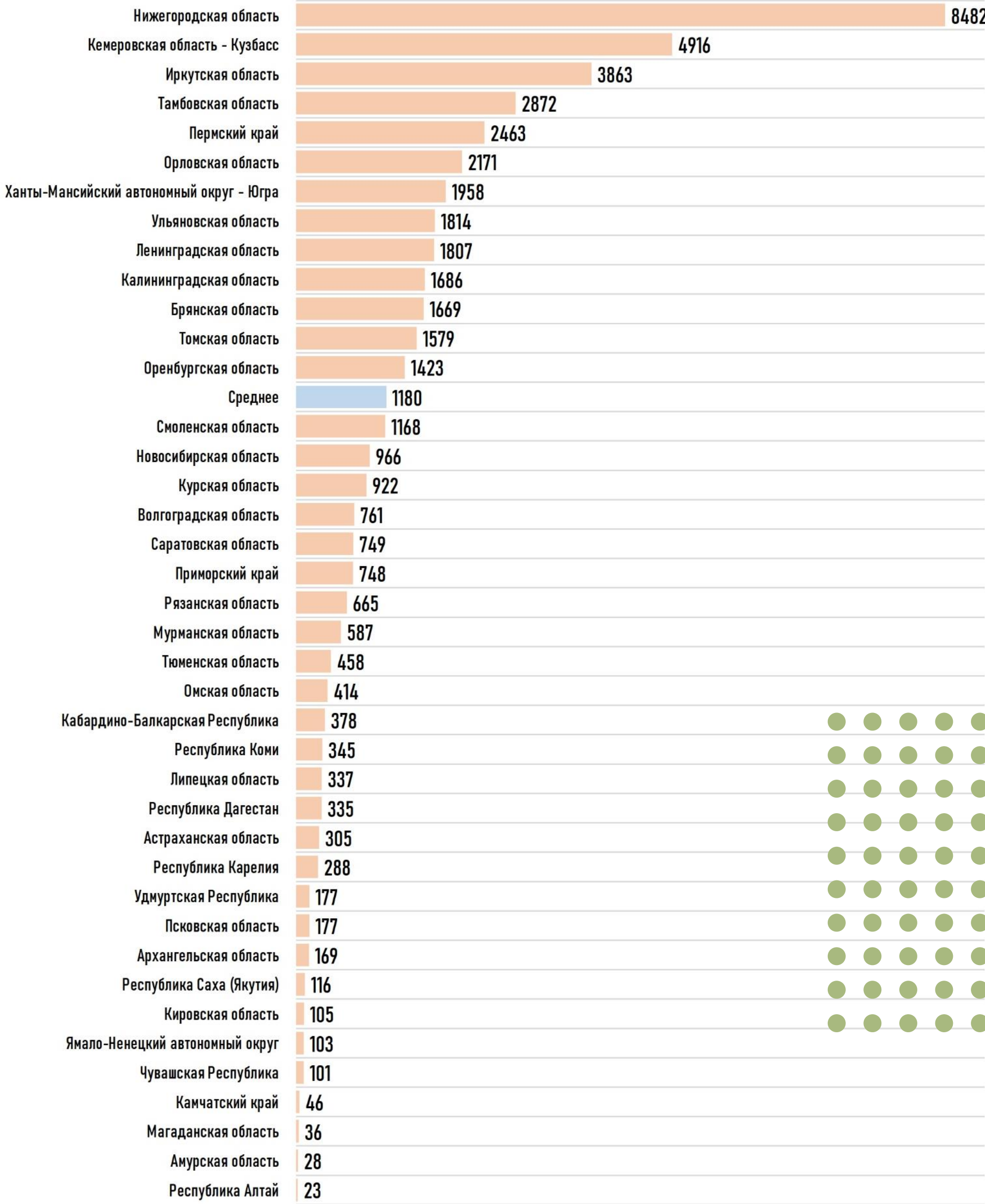
- ✓ Из 46 ГБУ в 2021 году к применению положений статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ перешли 19.
- ✓ в 2022 году и 2023 году – 14 и 10 соответственно.
- ✓ с 1 января 2024 года применяют положения статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ ещё 3 субъекта РФ.
- ✓ Суммарно в 2023 году в 40 субъектах РФ подано 47 210 заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости
- ✓ Общее количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в рассматриваемых субъектах РФ составляет 66 442 171
- ✓ Соотношение суммарного количества заявлений, поданных в порядке статьи 22.1, к суммарному количеству объектов недвижимости в анализируемых субъектах составило 0,071%.

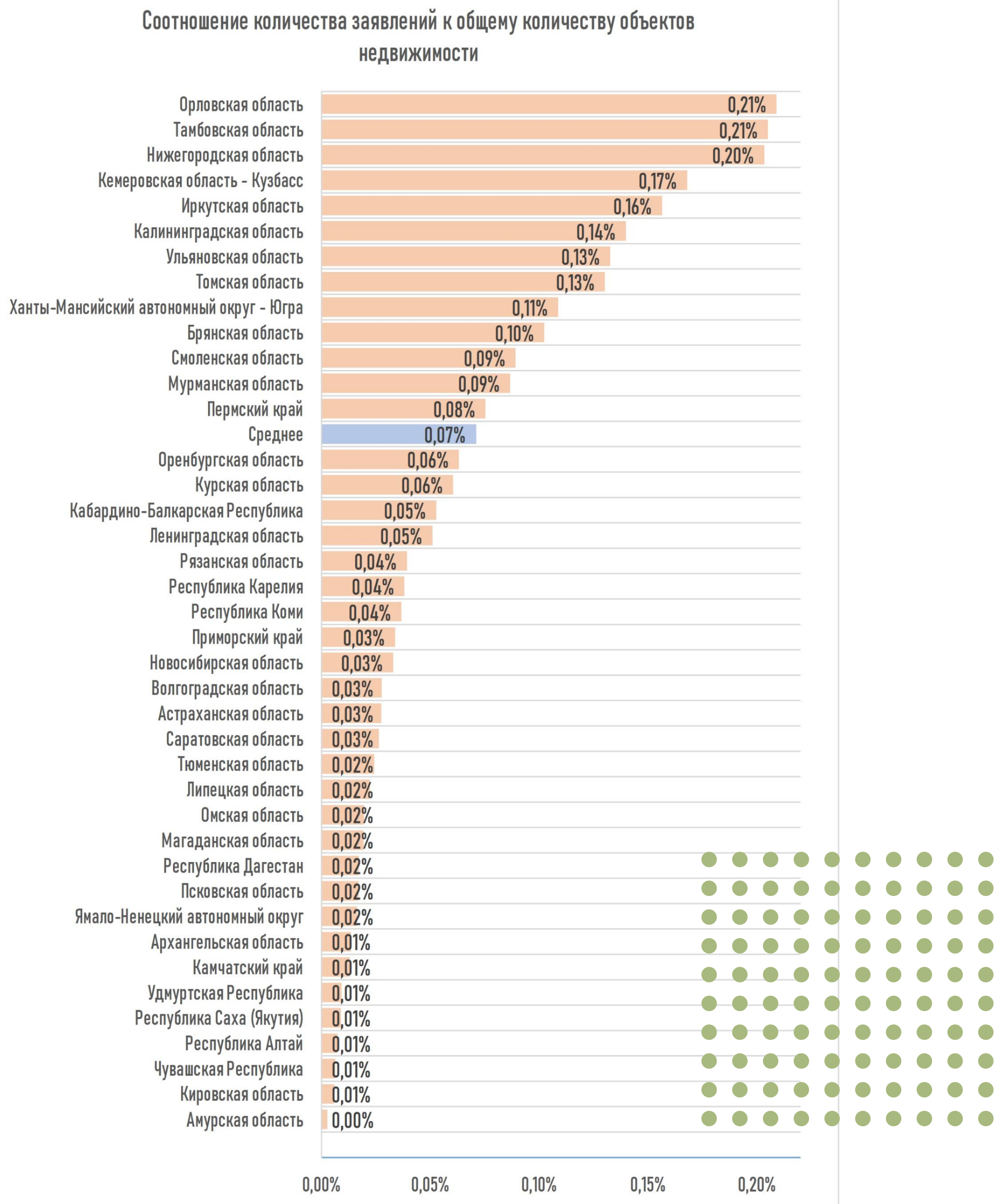
Общее количество поданных заявлений в субъектах РФ за 2023 г.

№ п/п	Субъект РФ	Количество заявлений, поданных в порядке ст. 22.1 (2023 г.)	Количество объектов недвижимости, подлежащих ГКО			Соотношение количества заявлений, поданных в порядке ст. 22.1 к общему количеству объектов недвижимости в субъекте
			ЗУ (2022 год)	ОКС (2023 год)	Всего	
1	Кабардино-Балкарская Республика	378	309 717	406 463	716 180	0,053%
2	Республика Карелия	288	237 806	516 972	754 778	0,038%
3	Псковская область	177	492 868	536 448	1 029 316	0,017%
4	Орловская область	2171	463 315	575 084	1 038 399	0,209%
5	Астраханская область	305	437 468	671 318	1 108 786	0,028%
6	Томская область	1579	446 641	765 818	1 212 459	0,130%
7	Ульяновская область	1814	536 380	831 079	1 367 459	0,133%
8	Чувашская Республика	101	748 511	821 545	1 570 056	0,006%
9	Рязанская область	665	707 240	982 618	1 689 858	0,039%
10	Кировская область	105	758 408	1 015 133	1 773 541	0,006%
11	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	1958	522 896	1 276 413	1 799 309	0,109%
12	Удмуртская Республика	177	761 278	1 142 392	1 903 670	0,009%
13	Омская область*	414	833 873	1 281 690	2 115 563	0,020%
14	Иркутская область	3863	854 988	1 613 507	2 468 495	0,156%
15	Волгоградская область	761	922 368	1 824 859	2 747 227	0,028%
16	Саратовская область	749	890 569	1 944 241	2 834 810	0,026%
17	Кемеровская область – Кузбасс	4916	1 116 300	1 809 424	2 925 724	0,168%
18	Новосибирская область	966	984 225	1 944 105	2 928 330	0,033%
19	Ленинградская область	1807	1 396 311	2 143 620	3 539 931	0,051%
20	Амурская область	28	427 503	575 395	1 002 898	0,003%
21	Архангельская область	169	410 283	834 131	1 244 414	0,014%
22	Брянская область	1669	740 974	889 241	1 630 215	0,102%
23	Калининградская область	1686	786 590	418 200	1 204 790	0,140%
24	Камчатский край	46	120 415	231 516	351 931	0,013%
25	Курская область	922	645 204	878 642	1 523 846	0,061%
26	Липецкая область	337	571 019	932 795	1 503 814	0,022%
27	Магаданская область	36	57 430	128 293	185 723	0,019%
28	Мурманская область	587	90 265	587 132	677 397	0,087%
29	Нижегородская область	8482	1 677 912	2 490 325	4 168 237	0,203%
30	Оренбургская область	1423	893 280	1 358 982	2 252 262	0,063%
31	Пермский край	2463	1 241 991	2 024 192	3 266 183	0,075%
32	Приморский край	748	792 193	1 416 112	2 208 305	0,034%
33	Республика Алтай	23	187 173	126 191	313 364	0,007%
34	Республика Дагестан	335	1 078 314	861 398	1 939 712	0,017%
35	Республика Коми	345	318 150	621 116	939 266	0,037%
36	Республика Саха (Якутия)	116	542 785	741 500	1 284 285	0,009%
37	Смоленская область	1168	598 035	711 549	1 309 584	0,089%
38	Тамбовская область	2872	660 362	739 803	1 400 165	0,205%
39	Тюменская область	458	603 772	1 281 232	1 885 004	0,024%
40	Ямало-Ненецкий автономный округ	103	210 846	416 039	626 885	0,016%
	ИТОГО:	47 210	26 075 658	40 366 513	66 442 171	0,071%

*По Омской области указано среднее значение за 3 года.

Количество заявлений по ст. 22.1 за 2023 год





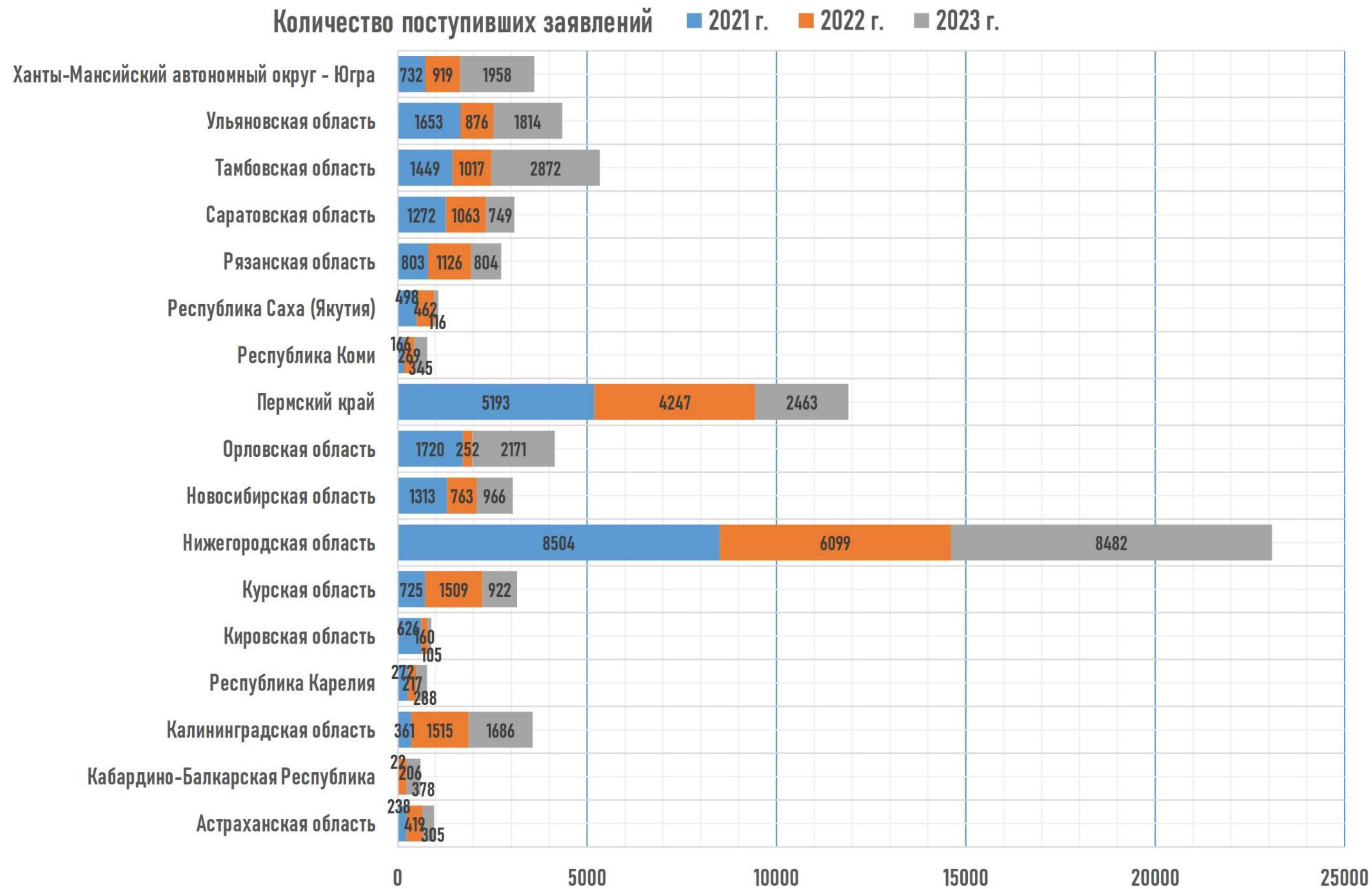
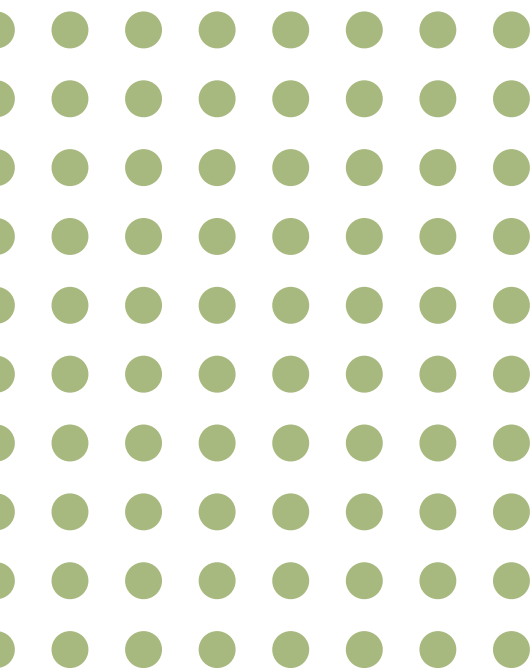
Результаты сопоставления

Максимальное количество заявлений в 2023 году подано в Нижегородской области – 8432 заявления. Меньше всего заявлений поступило в Республике Алтай – 23 заявления.

Соотношение количества заявлений по статье 22.1 к общему количеству объектов недвижимости в субъектах РФ не превышает 0,22%.

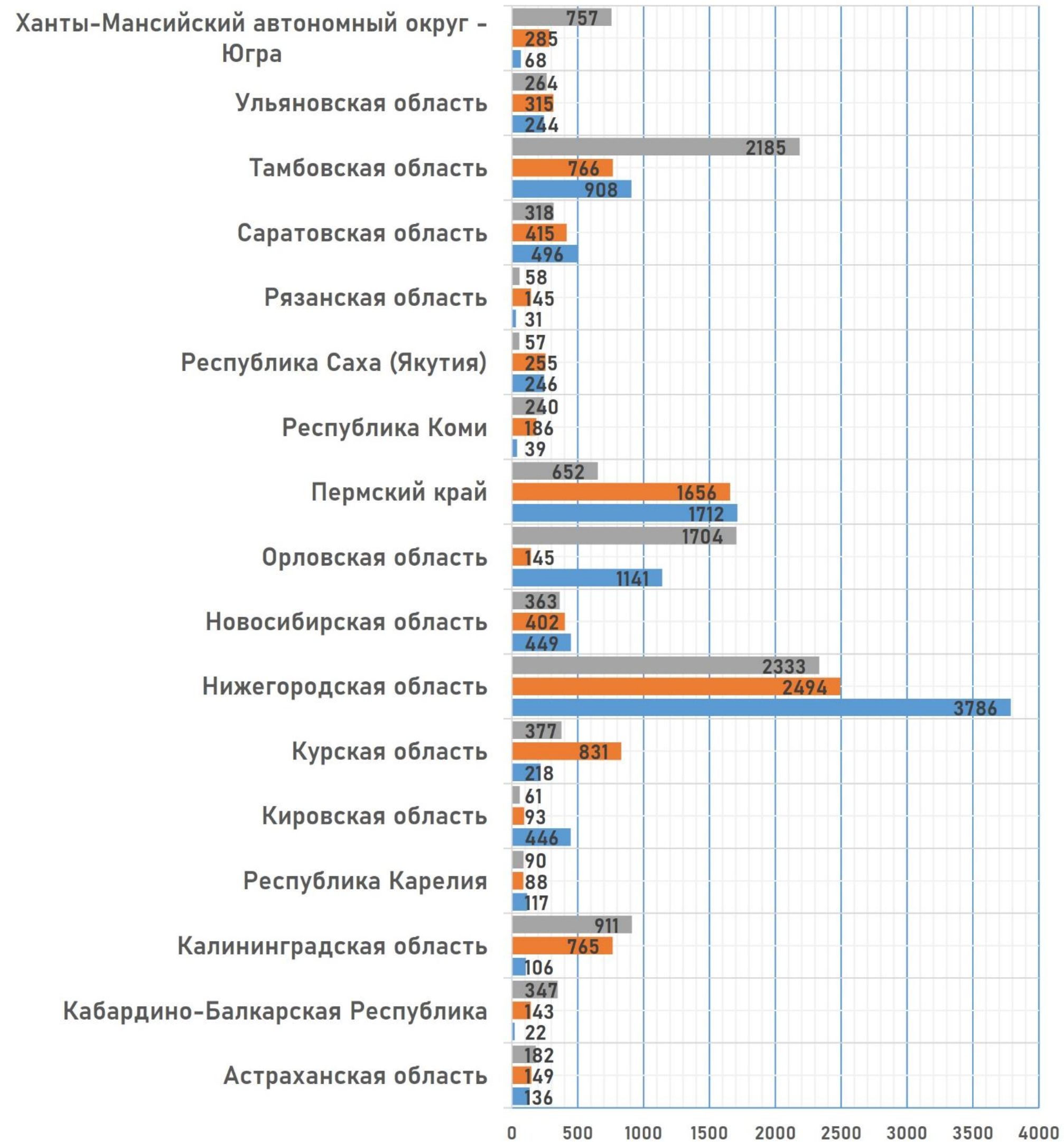
В 39 субъектах РФ в 2023 году рассмотрено 46 480 заявлений, в том числе:

- принято 18 706 решений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (40,25% от общего числа поданных заявлений);
- принято 21 911 решений об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (47,14% от общего числа поданных заявлений);
- в отношении 4636 заявлений бюджетным учреждением отказано в рассмотрении (9,97% от общего числа поданных заявлений);
- отозваны заявителем 1131 заявление (2,43% от общего числа поданных заявлений);
- 96 заявлений находились на рассмотрении бюджетных учреждений в анализируемом периоде (0,21% от общего числа принятых (отозванных) решений).



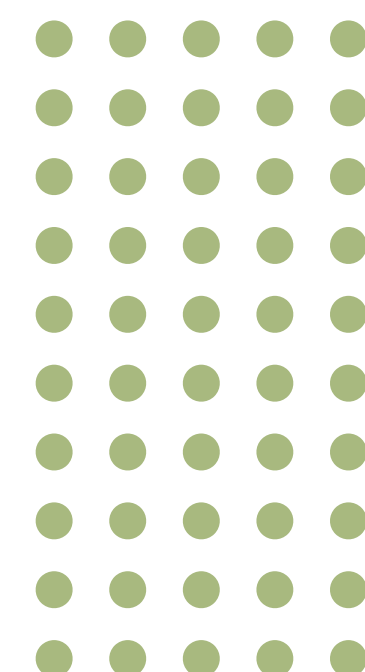
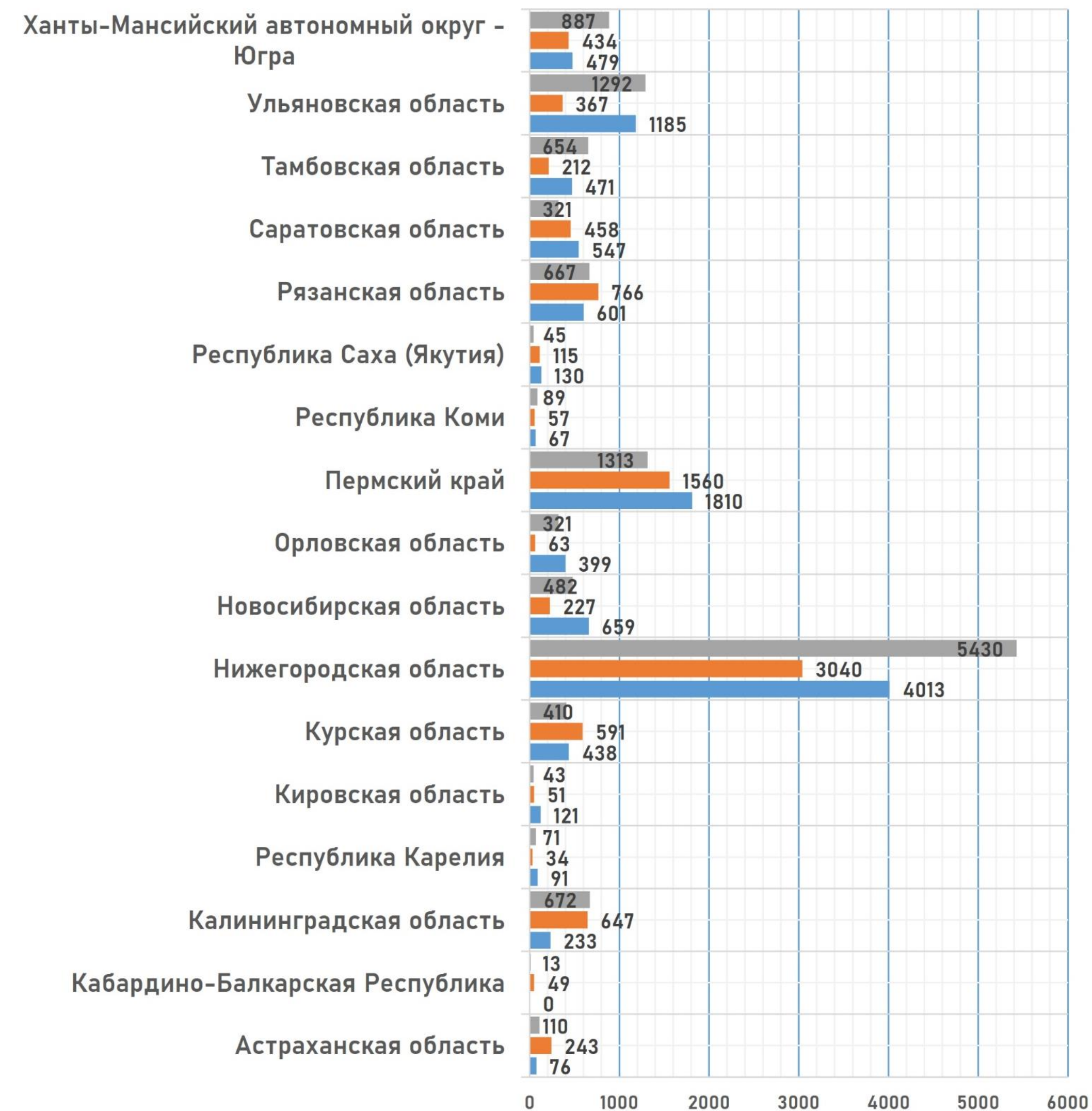
УРС, в динамике по годам

■ 2023 г. ■ 2022 г. ■ 2021

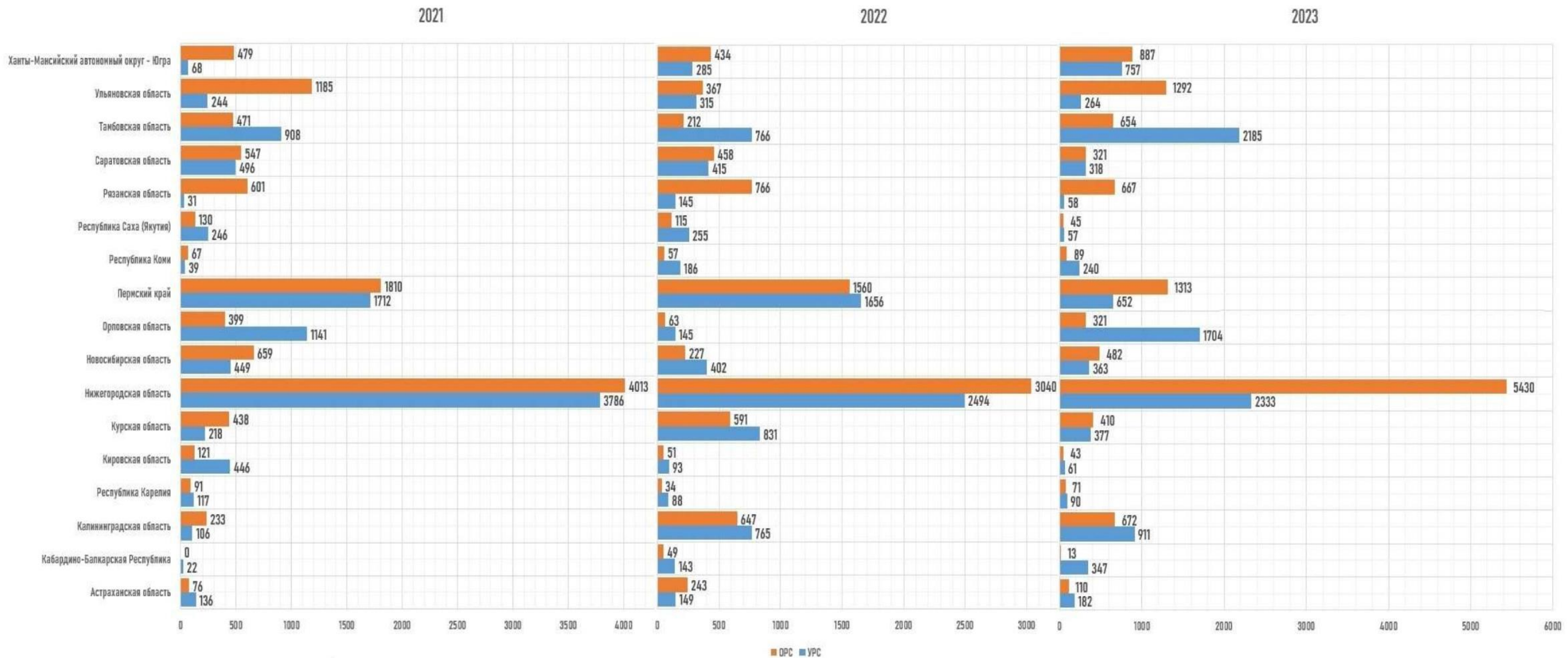


ОРС, в динамике по годам

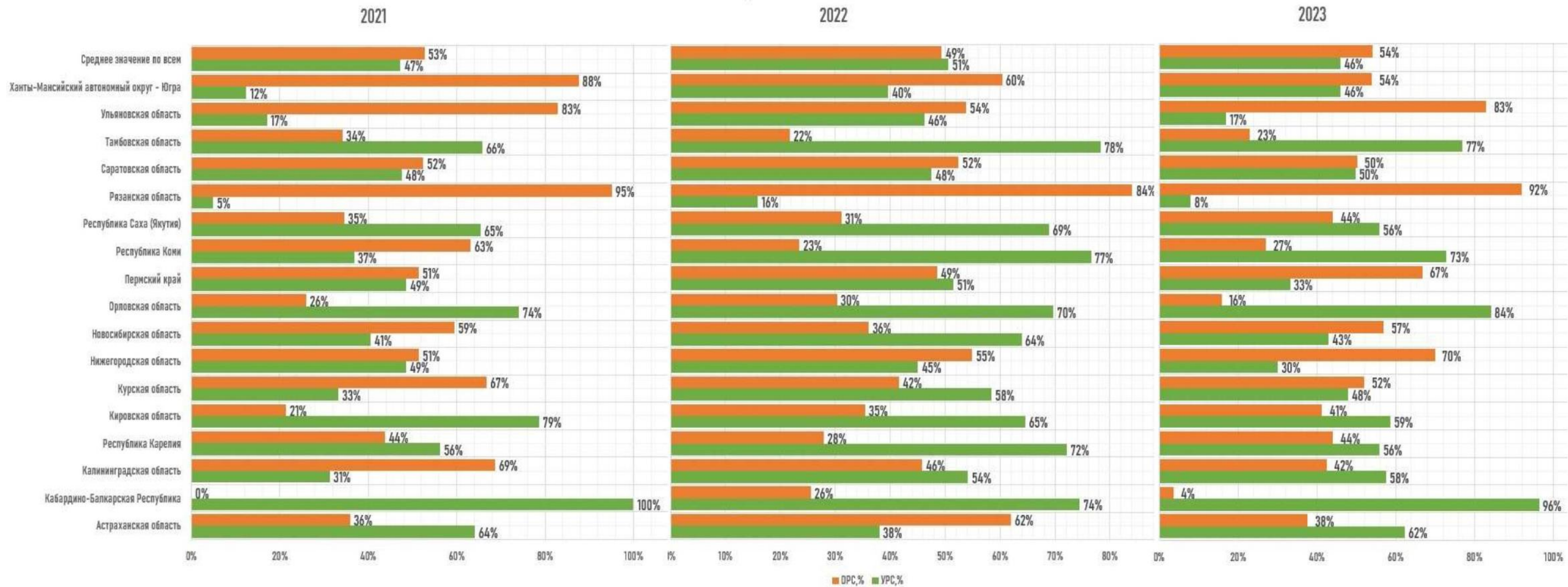
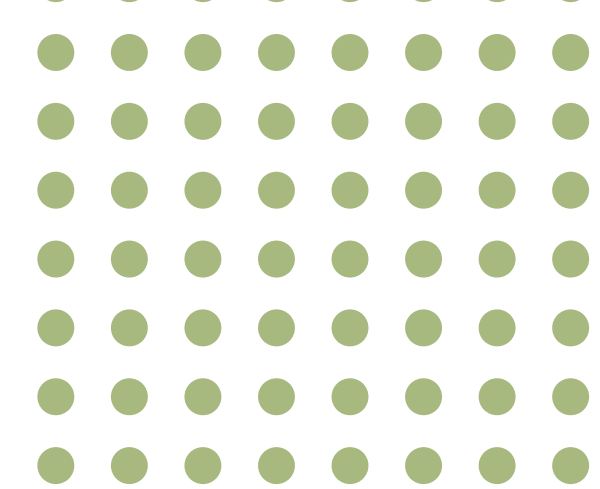
■ 2023 г. ■ 2022 г. ■ 2021



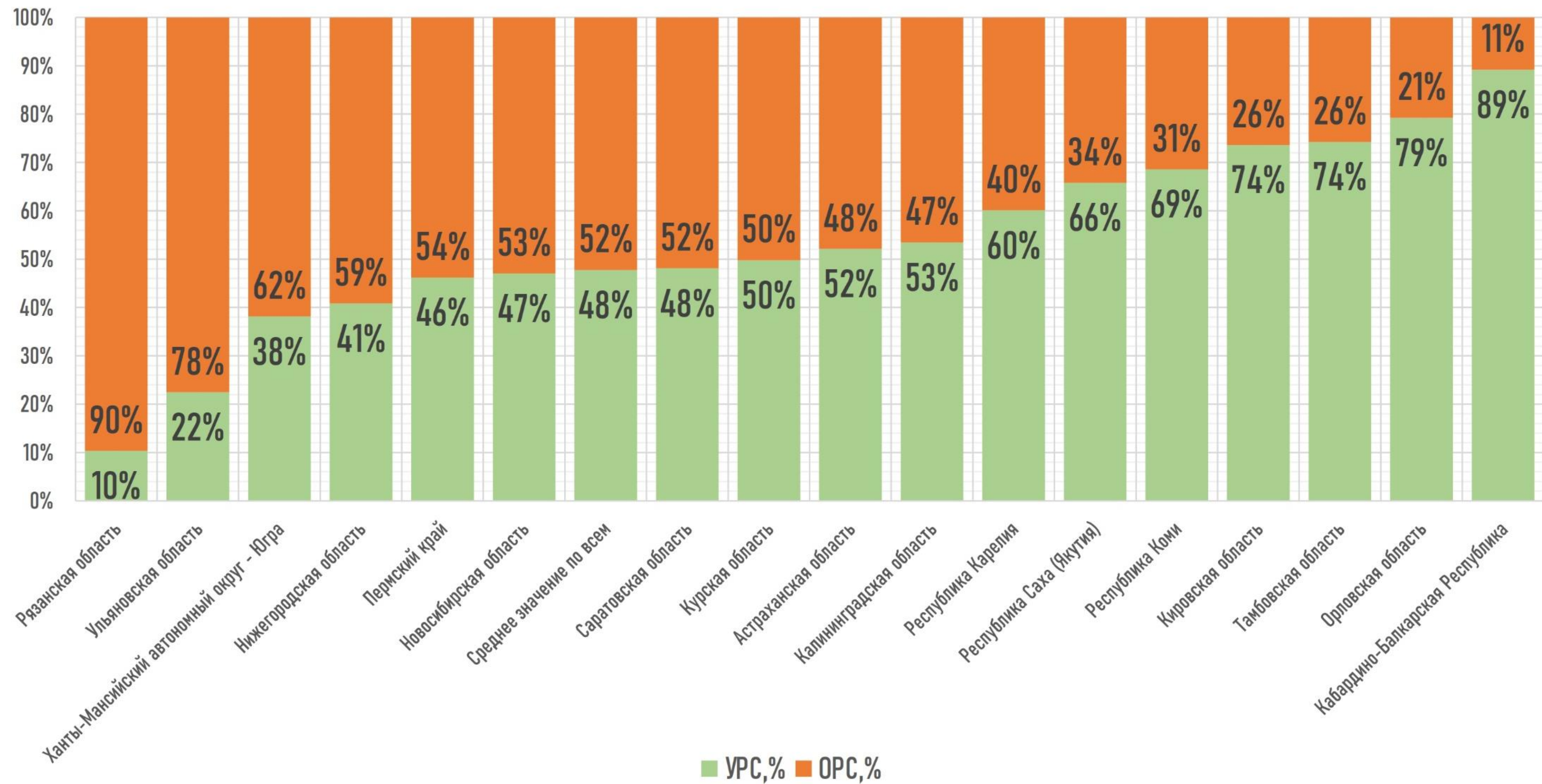
Принятые решения в разрезе 2021 – 2023 г.г.

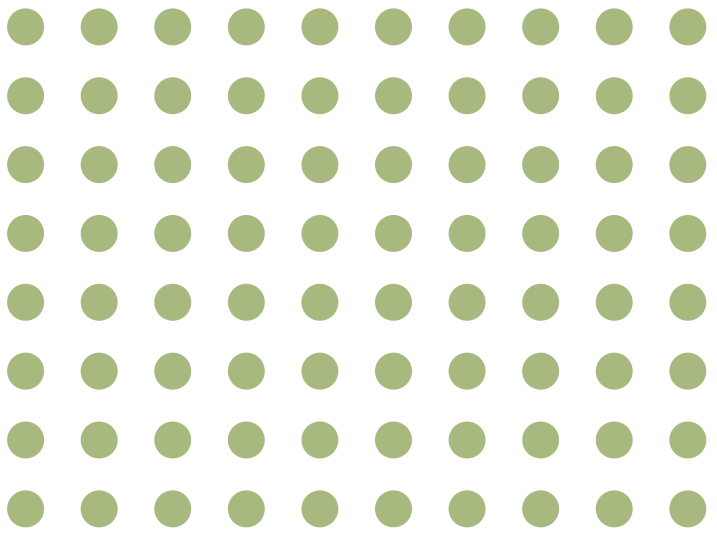


Принятые решения в процентном соотношении



Общее процентное соотношение решений за 3 года





Судебная практика

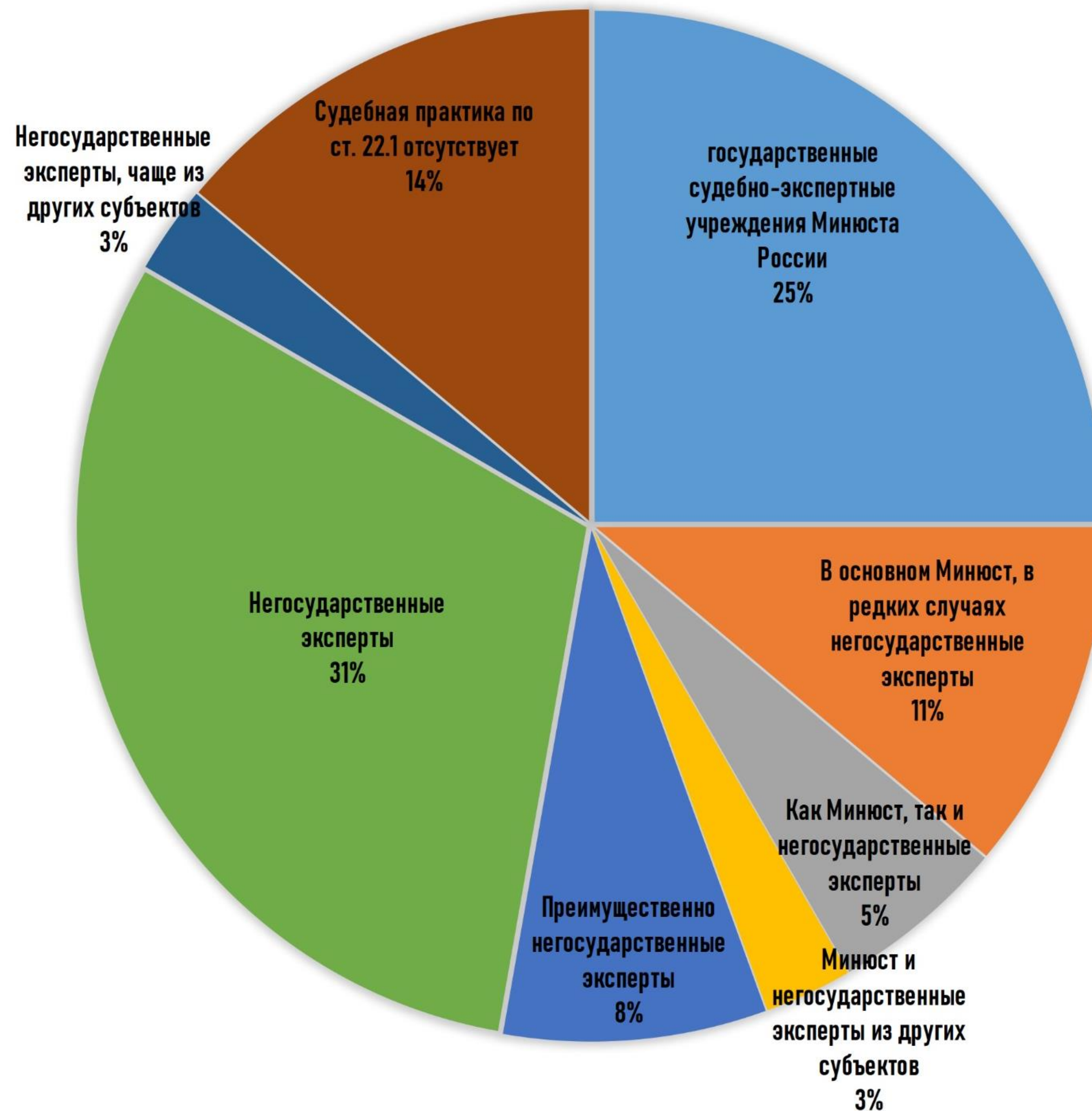
Информацию о судебной практике по делам об оспаривании решений бюджетных учреждений предоставили 36 ГБУ. Общее количество поданных исков по анализируемым субъектам – 933. Всего за период с 01.01.2021 по 31.12.2023 признано незаконными 244 решения бюджетных учреждений (или 26% от общего количества административных исковых заявлений).

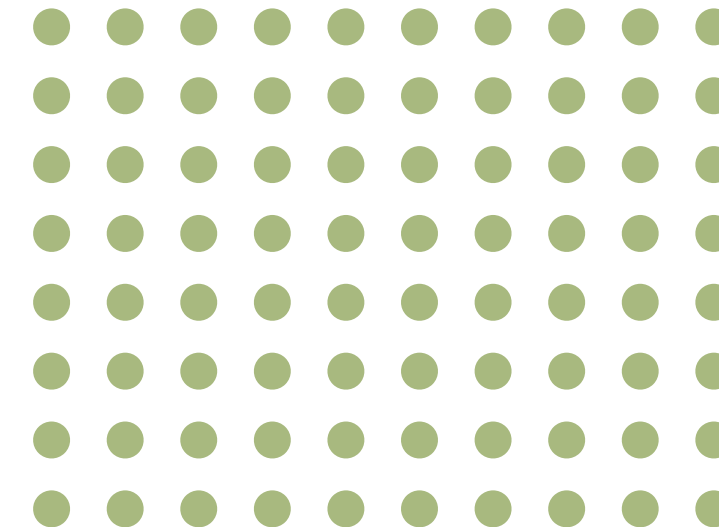
Судебная практика по делам об оспаривании решений бюджетных учреждений весьма разнообразна. В каждом субъекте имеются свои особенности, что обусловлено, на наш взгляд, несколькими факторами:

- ✓ различная дата перехода на применение положений статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ;
- ✓ сложившаяся региональная практика решения споров о кадастровой стоимости (после получения решения об отказе в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной заявители сразу же обращаются в суд, в других подают повторно заявления в бюджетные учреждения после исправления отчётов об оценке)
- ✓ различная практика назначения в качестве судебного эксперта в делах об оспаривании решения бюджетного учреждения: в одних субъектах производство экспертизы поручается исключительно в государственные судебно-экспертные учреждения Минюста России, в других преимущественно в негосударственные учреждения.
- ✓ различие в степени увеличения рыночной стоимости, определённой судебным экспертом в сравнении с оспариваемым отчётом об оценке. Диапазон составляет от 2,53% до 85%, среднее значение (по субъектам РФ) +38%

Выбор судом судебного эксперта в делах об оспаривании решения бюджетного учреждения

№ п/п	Экспертное учреждение	Субъект РФ	Кол-во	Доля от общего количества, в %
1	Государственные судебно-экспертные учреждения Минюста России	Брянская, Магаданская, Новосибирская, Орловская, Тамбовская и Томская области, Приморский край, Республика Алтай и Удмуртская Республика	9	25,00
2	В основном Минюст, в редких случаях негосударственные эксперты	Иркутская, Липецкая и Оренбургская области, Кабардино-Балкарская Республика	4	11,11
3	Как Минюст, так и негосударственные эксперты	Саратовская область и Пермский край	2	5,56
4	Минюст и негосударственные эксперты из других субъектов	Волгоградская область	1	2,78
5	Преимущественно негосударственные эксперты	Курская, Ленинградская и Нижегородские области	3	8,33
6	Негосударственные эксперты	Астраханская, Калининградская, Кемеровская, Мурманская, Рязанская, Тверская и Тюменская области, Республики Коми, Саха (Якутия) и Чувашская Республика, ХМАО	11	30,56
7	Негосударственные эксперты, чаще из других субъектов	Архангельская область	1	2,78
8	Судебная практика по ст. 22.1 отсутствует	Псковская и Смоленская области, Камчатский край, Республика Крым и Чеченская Республика	5	13,89
		Всего:	36	100,00



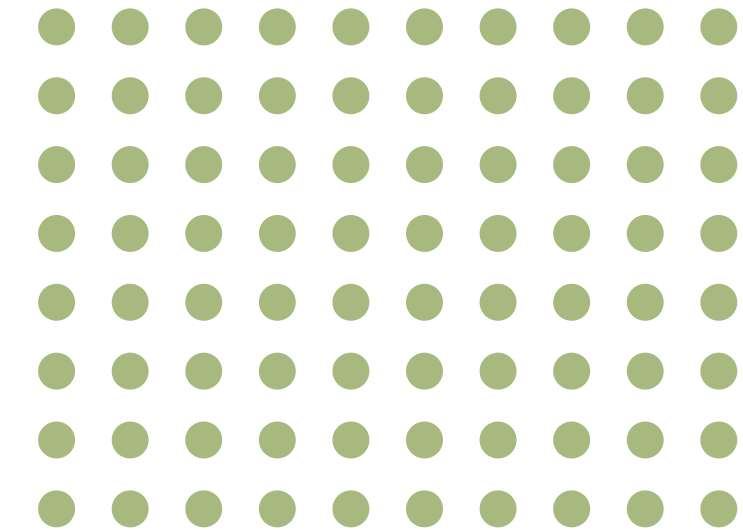


Результаты обработки информации по судебной практике

Период	2021	2022	2023
ГБУ участвующие в судах	14	22	35
Общее количество поданных исков	272	447	948
Среднее количество исков	19	20	27
Среднее изменение (%) величины РС (отчёт об оценке → заключение эксперта)	29,90%	38,31%	37,52%

В том числе по 14 ГБУ, участвующих в судах с 2021 года:

Период	2021	2022	2023
Общее количество поданных исков	272	314	416
Среднее количество исков	19	22	30
Среднее изменение (%) величины РС (отчёт об оценке → заключение эксперта)	29,90%	36,44%	32,24%



Судебная практика в Новосибирской области

	2019	2020	2021	2022	2023
	Комиссия при Росреестре		ГБУ		
Количество исковых заявлений об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной	83	35	2	22	4
Требования истца удовлетворены в полном объеме	59	31	0	0	0
Снижение кадастровой стоимости после судебной экспертизы, млрд. руб.	1,8	0,3	0	0,696	0,007



Благодарим за внимание

Государственное бюджетное учреждение Новосибирской области
«Новосибирский центр кадастровой оценки и инвентаризации»

Новосибирск
Сибирская ул., д.
15, г. Новосибирск,
630004

