



Практика применения Статьи 22.1 Федерального Закона 237-ФЗ на территории Иркутской Области

Раковская Анастасия Александровна – директор
центра государственной кадастровой оценки
недвижимости Иркутской Области



На территории Иркутской области положения статьи 22.1
Закона о кадастровой оценке установлены с **01.07.2022**.



Постановление Правительства Иркутской области от 1 февраля 2021 г. N 46-пп

"Об установлении даты перехода к применению положений статьи 22.1
Федерального закона от 3 июля 2016 года N 237-ФЗ "О государственной кадастровой
оценке"

На тот момент действовали результаты государственной кадастровой оценки, проведенной бюджетным учреждением, только по земельным участкам:

- 2018 – земли промышленности
- 2020 – земли населенных пунктов
- 2022 – период оценки земель всех категорий

Общее количество земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке **600 378** и **290 000** по ст.15.





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. Федерального закона № 135-ФЗ или Закона № 237-ФЗ.

В соответствии со ст 22 Закона № 237-ФЗ на территории Иркутской 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.

По состоянию на **31.12.2022** в Учреждение было подано **1264** заявления о об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной из них:

- Отозваны заявителем **0**;
- Оставлены без рассмотрения и возвращены заявителю **76**;
- Принято решение об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной **528**;
- Принято решение об отказе в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной **660**.

В декабре 2022 было подано **191** заявление.

Наиболее частые **основания** для возврата:

не приложены требуемые
документы (выписка,
доверенность)

отсутствие подписи в заявлении

отсутствие ЭЦП для документов
электронном виде

дата, указанная в отчете, не
соответствует дате в заявлении

подача отчета по истечении шести
месяцев с даты, на которую проведена
рыночная оценка объекта недвижимости
и которая указана в приложенном к
такому заявлению отчете об оценке

за второе полугодие 2022 года
бюджетное учреждение приняло
почти равное количество
положительных и отрицательных
решений.

По состоянию на **31.12.2023** в Учреждение было подано **3863 (3655)** заявления о об установлении кадастровой стоимости в размере их рыночной из них:

В декабре 2023 было подано **373** заявления

Отозваны заявителем **224**;

Оставлены без рассмотрения и возвращены заявителю **22**;

Принято решение об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной **1794**;

Принято решение об отказе в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной **1615**

- В 2024 году после проведения очередного тура государственной кадастровой оценки зданий, помещений, сооружений, машино-мест и объектов незавершенного строительства, общее количество которых составило порядка **1 613 507** объектов и по ст.15 **690 173** объекта.
- Итого в ЕГРН на настоящий момент содержатся сведения о **2 401 416** объектах недвижимости (земля и ОКС), расположенных на территории Иркутской области.



По состоянию на 15.04.2024 в Учреждение было подано **377 (266)** заявления о об установлении кадастровой стоимости в размере их рыночной из них:

- Отозваны заявителем **13**;
- Оставлены без рассмотрения и возвращены заявителю **44**;
- Принято решение об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной **124**;
- Принято решение об отказе в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной **85**

С момента начала перехода и применения услуги в соответствии со **ст. 22.1** по настоящее время в судебном порядке были заявлены иски в отношении **46** решений Учреждения об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной, из них:



по 6 решениям (4 административным делам) – дела были прекращены в связи с отказом административного истца от иска



по 34 решениям об отказе – решения Учреждения были признаны законными и обоснованными, но рыночная стоимость была установлена судом на основании проведенной экспертизы



по 5 решениям об отказе – дела находятся в процессе рассмотрения.

После получения решения об отказе в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в большинстве случаев заявители **повторно** подают в Учреждение заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной и отчет с устраненными замечаниями к нему

проведение судебной экспертизы
в редких случаях поручается
негосударственным экспертам;

среднее изменение стоимости
объектов недвижимости по
результатам судебной экспертизы
в сравнении с отчетом об оценке
рыночной стоимости «+46%»

Примеры замечаний

1. Не учтен коридорный коэффициент
 2. Не проведен анализ сопоставимости территорий Иркутской области
 3. Используются корректировки на дату с сайта «СтатРиелт»
 4. Использован объект-аналогов, предложенных к продаже на правах аренды
 5. Не учтены различия в расположении объекта оценки и объектов-аналогов относительно территориальных зон города
-

Примеры замечаний

1. Отсутствуют ссылки на источник информации либо копии использованных оценщиком материалов и графические копии объявлений о сдаче в аренду объектов торговой недвижимости, не принятых оценщиком в качестве аналогов
 2. Отличие в расположении объекта оценки и объекта-аналога относительно красной линии
 3. Не учтен высокий процент коэффициента вариации
-

За период работы Учреждения успешно налажено взаимодействие:

1

С учредителем

(Министерство
имущественных отношений
Иркутской Области)

2

С органами местного
самоуправления

3

с оценочным
сообществом