



# Изменения в государственной кадастровой оценке с 1 января 2017 года

**Алексей Абрамов**

Директор,

Юридическая практика КПМГ в России и СНГ

—  
30 марта 2017 г.



# Два закона в области государственной кадастровой оценки



Старый Федеральный закон от 29.07.1998 № **135-ФЗ**  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»  
(вступил в силу 6.08.1998 и действует в настоящее время)



Новый Федеральный закон от 03.07.2016 № **237-ФЗ**  
«О государственной кадастровой оценке»  
(вступил в силу 1.01.2017 (за исключением отдельных  
положений) и действует в настоящее время)

# Взаимосвязь двух законов



Установлен переходный период  
с 1 января 2017 года до 1 января 2020 года



Кадастровая оценка может проводиться в соответствии со старым или в соответствии с новым законом. Орган исп. власти субъекта вправе принять решение об использовании нового закона и определить объекты, оценка которых производится по новому закону. На данный момент – ни одного решения



Положения нового закона не применяются к государственной кадастровой оценке и оспариванию результатов государственной кадастровой оценки, проведение которой начато до дня вступления в силу нового закона

# Обязательное использование нового закона или «мораторий на кадастровую оценку»



Установить, что высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации может быть принято решение (дополнено ФЗ от 30.11.2016 № 401-ФЗ), что в отношении результатов государственной кадастровой оценки, полученных в соответствии со *старым* законом, с 1.01.2017 года по 1.01.2020 года –

Применяется стоимость объекта, установленная на 1.01.2014 или наименьшая стоимость из установленных позднее.



**Решение могло быть принято до 20.12.2016.  
Ни одного решения не принято.**

# Новое в ФЗ от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (1/2)



## Проведение государственной кадастровой оценки



Проводиться специально созданными ГБУ (в настоящее время на конкурсной основе привлекаются независимые оценщики). ГБУ возмещает убытки (ст. 7) (+)



Правообладатели вправе подавать декларации о характеристиках объектов (ст. 12) (+)



Информация об оспоренной кадастровой стоимости подлежит учету ГБУ (ст. 12) (+)



Любые заинтересованные лица могут подать замечания к промежуточным отчетным документам (ст. 14) / предусматривается возможность исправления ошибки при обращении в ГБУ – только в сторону понижения (ст. 20, 21) (+)



Внеочередная оценка (при снижении индекса рынка недвижимости на 30 % и более, оспаривании стоимости 30 % и более объектов на территории субъекта) (ст. 19) (+)

# Новое в ФЗ от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (2/2)



**Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости (ст.22)**



**Применяется ли новый закон при оспаривании результатов государственной кадастровой оценки, проведенной после 1.01.2017 в соответствии со старым законом.**



Единственное основание – установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. Ошибки исправляют ГБУ



Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным. (+)



Состав комиссии – не менее 5 членов, государственные служащие не более половины (сейчас аналогичные нормы не работают – п.4 ст.4 ФЗ от 21.07.2014 № 225-ФЗ). (+)



# Недавняя схема ДГИ г. Москвы

Пункт 3 ст.245 КАС РФ: Заявление об оспаривании государственной оценки можно подать до внесения в ГКН сведений о результатах очередной государственной оценки.

В г. Москве результаты внесены в ГКН 30.12.2016 года

Порядок действий ДГИ в 2016 году:

- 1) Принятие комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости по заявлению ДГИ без уведомления собственника о заседании (например в августе 2016).
- 2) Уведомление собственника о решении в декабре 2016 года, с целью исключения возможности дальнейшего оспаривания.



# Что необходимо предпринять?





# Контакты



**Алексей Абрамов**

Директор  
Юридическая практика  
КПМГ в России и СНГ

T: +7 916 820 5962

E: [alexeyabramov@kpmg.ru](mailto:alexeyabramov@kpmg.ru)



[kpmg.ru](http://kpmg.ru)



[kpmg.com/app](http://kpmg.com/app)

© 2017 АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative (“KPMG International”), зарегистрированную по законодательству Швейцарии. Все права защищены.

KPMG и логотип KPMG являются зарегистрированными товарными знаками или товарными знаками ассоциации KPMG International.