



# REMIC 2019

VIII Международная конференция «Управление недвижимостью корпораций / Real Estate Management in Corporations»

*Экспертно-аналитический Центр*

**Земельно-имущественные  
отношения: законодательные  
новации**

Институт Налогового Менеджмента  
и Экономики Недвижимости НИУ  
ВШЭ

Санкт-Петербург, ноябрь 2019



## Проект федерального закона № 814739-7

### «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки»

- ✓ Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ✓ Земельный кодекс Российской Федерации
- ✓ Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"





## Проект федерального закона № 814739-7

### Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

#### Внести изменения в статью 24<sup>20</sup>



Кадастровая стоимость применяется **со дня начала применения кадастровой стоимости (КС)**, изменяемой вследствие:

- исправления технической ошибки в сведениях ЕГРН, послужившего основанием для такого изменения;
- внесения изменений в акт об утверждении результатов определения КС, изменяющий КС в сторону уменьшения;
- установления кадастровой стоимости в результате рассмотрения споров о результатах определения КС.

В случае наличия нескольких применяемых в один момент времени кадастровых стоимостей, определенных на одну дату, применяется наименьшая из таких стоимостей.



# Проект федерального закона № 814739-7

## Земельный кодекс Российской Федерации

Пункт 2 ст. 66 изложить в редакции:

### Действующая редакция

Для установления КС земельных участков проводится ГКО земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

ГКО земель проводится в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.



### Проект закона

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка



## Проект федерального закона № 814739-7

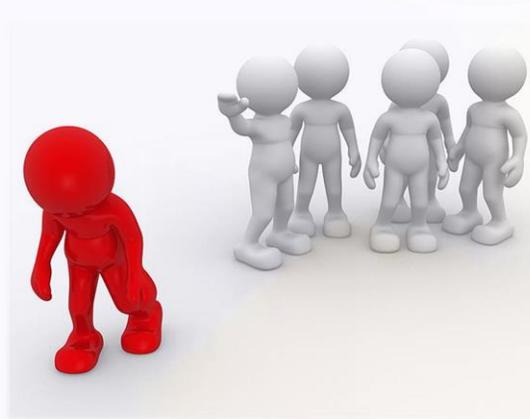
### Федеральный закон № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"

#### Внести изменения в статью 7

## Государственный надзор за проведением ГКО

### Действующая редакция

Устанавливает запрет для ГБУ, наделенных полномочиями, связанными с определением КС, на проведение независимой оценки любых объектов в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.



Вытеснение негосударственных хозяйствующих субъектов из оценочной деятельности.

### Проект закона

Снимает запрет для ГБУ проводить независимую оценку любых объектов, кроме недвижимости.



# Проект федерального закона № 814739-7

## Федеральный закон № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"

### Внести изменения в статью 9

### Государственный надзор за проведением ГКО

#### Действующая редакция

Деятельность, направленная на:

- предупреждение
- выявление
- пресечение нарушений, в т.ч. Методических указаний о ГКО

Посредством:

- организации и проведения проверок
- меры по пресечению и (или) устранению нарушений



#### Проект закона

Деятельность, направленная на:

- соблюдения ГБУ требований настоящего Федерального закона

Посредством:

- без проведения плановых проверок и исключительно посредством наблюдения за соблюдением обязательных требований.



## Проект федерального закона № 814739-7

### Федеральный закон № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"

#### Внести изменения в статью 9

## Государственный надзор за проведением ГКО

### Действующая редакция

По итогам проверки:

- составляется акт проверки

При выявлении нарушений:

- предписание об устранении ГБУ выявленных нарушений
- контроль устранения нарушений



### Проект закона

При выявлении нарушений:

- направляется уведомления в ГБУ о необходимости устранения выявленного нарушения.

ГБУ направляет в Росреестр информацию о принятых мерах



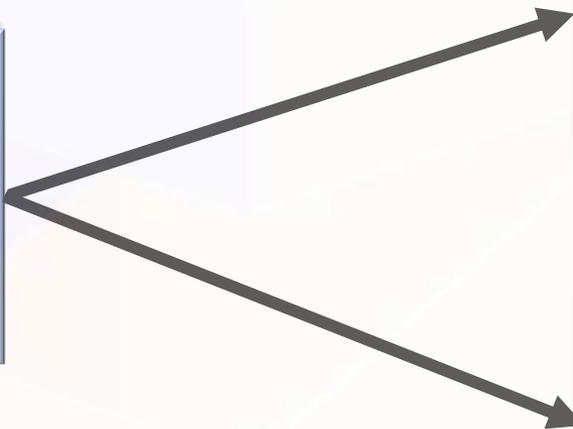
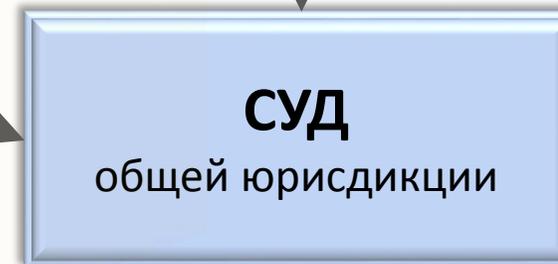
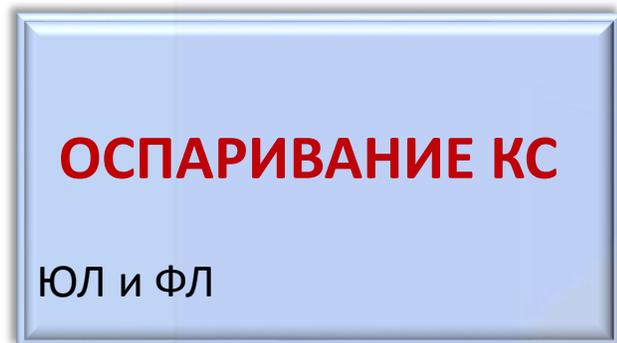
## Проект федерального закона № 814739-7

### Федеральный закон № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"

Внести изменения в статью 22<sup>1</sup>

## Способы установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости

Действующая редакция





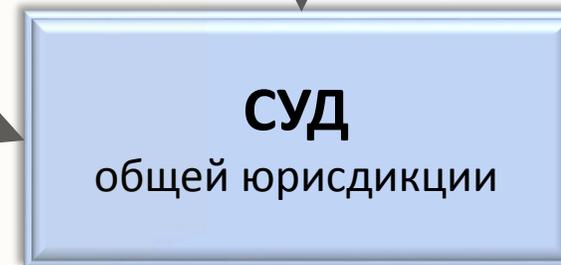
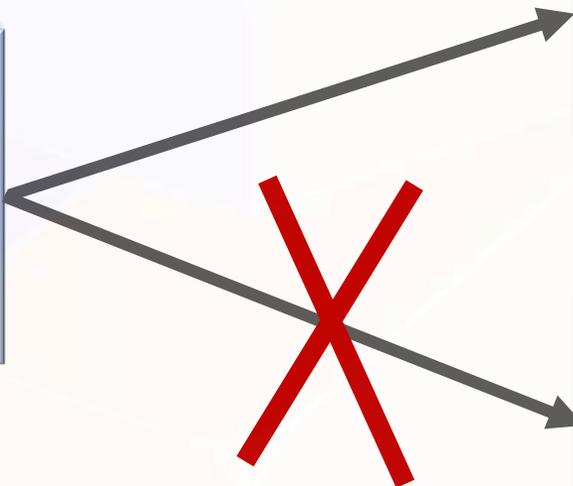
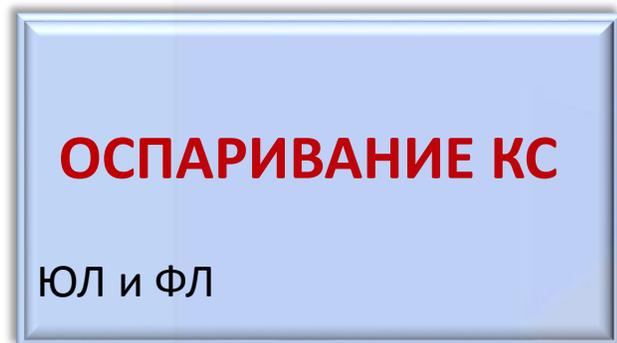
# Проект федерального закона № 814739-7

## Федеральный закон № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"

Внести изменения в статью 22<sup>1</sup>

### Способы установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости

Проект закона



ОСПАРИВАЕТСЯ РЕШЕНИЕ ГБУ !!!  
не устанавливается КС в размере РС !!!



## Проект федерального закона № 814739-7

### Федеральный закон № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"

#### Внести изменения в статью 22<sup>1</sup>

### Способы установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости

#### Проект закона

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение 6 месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.





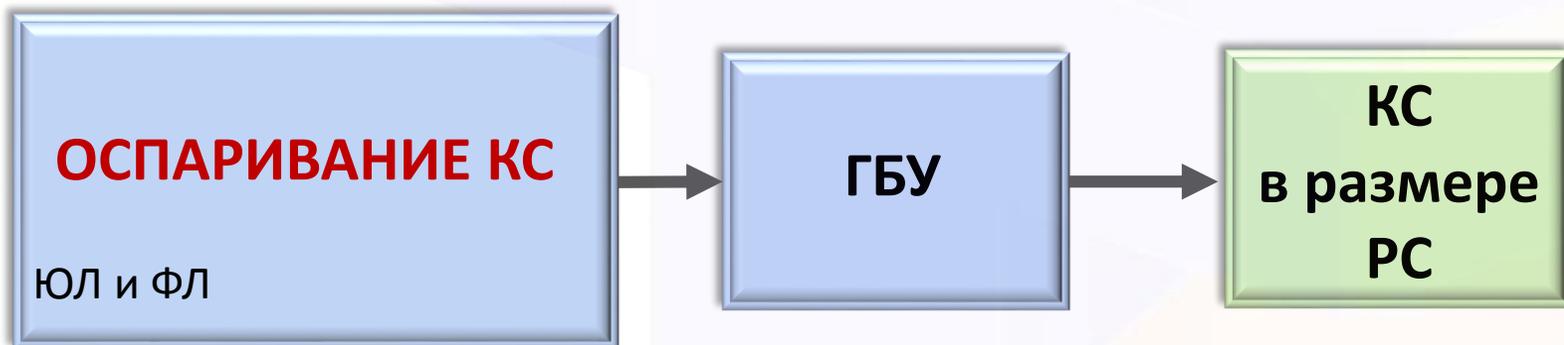
## Проект федерального закона № 814739-7

### Федеральный закон № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"

Внести изменения в статью 22<sup>1</sup>

### Способы установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости

Проект закона





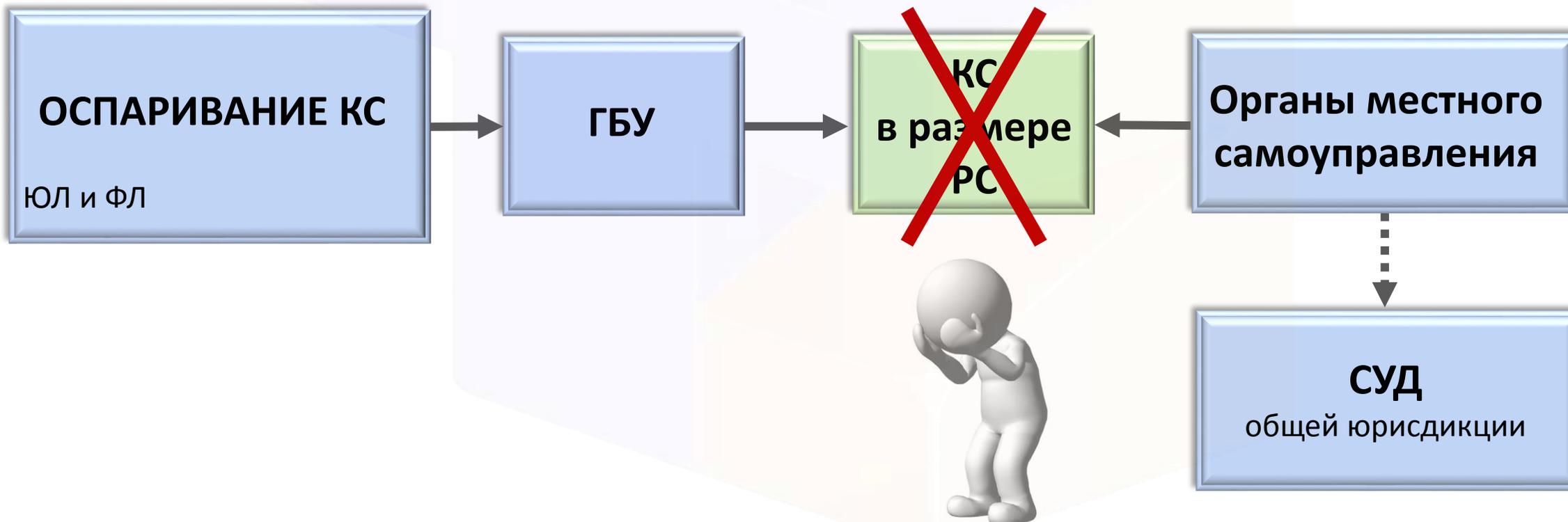
# Проект федерального закона № 814739-7

## Федеральный закон № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке"

Внести изменения в статью 22<sup>1</sup>

### Способы установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости

Проект закона





## Обсуждение законопроекта:

- ✓ 05.11.2019 Общественный совет при Росреестре, Комиссия по государственной кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости
- ✓ 13.11.2019 Общественная палата Российской Федерации



## **Основное предложение в интересах корпоративных собственников:**

**сохранить право на судебный порядок установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости недвижимости.**



# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

## Яровенко Владислав Анатольевич

Заместитель директора Департамента по экономике недвижимости НИУ ВШЭ, к.п.н.

Член Комитета по предпринимательству в сфере экономики недвижимости ТПП РФ

<https://www.facebook.com/>

Администратор групп:

- Заказчик и Оценщик: практика решения проблемных вопросов
- Техническое задание на оценку \*\*\*\*\*

Автор IT-Платформы Тезерус – организация оценки активов [www.tz-ocenka.ru](http://www.tz-ocenka.ru)

Email: [yarovenko1@yandex.ru](mailto:yarovenko1@yandex.ru)

