

**ЮЖНО-УРАЛЬСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА
(ЮУТПП)**

Сони Кривой ул., д. 56, г. Челябинск,
Россия, 454080



**The SOUTH URALS
CHAMBER of OMMERCE and
INDUSTRY**

56, ul. Soni Krivoy,
Chelyabinsk, Russia, 454080

Tel.(351)266-18-16, fax(351)265-41-32

E-mail: mail@uralreg.ru, <http://www.uralreg.ru>

ОКПО 12580250, ОГРН 1027400000649, ИНН/КПП 7451016239/745301001

ЮЖНО-УРАЛЬСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА
Координационный совет Арбитражного суда Челябинской области
Комитет по предпринимательству в сфере экономики недвижимости

РЕКОМЕНДАЦИИ

Участников круглого стола «Кадастровая стоимость: проблемы определения, оспаривания. Пути совершенствования механизма определения стоимости объектов, с целью налогообложения».

г. Челябинск
ул. Сони Кривой, д.56

30.05.2013
11.00

Участники круглого стола «Кадастровая стоимость: проблемы определения, оспаривания. Пути совершенствования механизма определения стоимости объектов, с целью налогообложения», учитывая большую экономическую значимость для бизнес-сообщества вопросов кадастровой оценки объектов недвижимости в Челябинской области, а также значимость предполагаемого введения в ближайшее время налога на недвижимость констатируют:

В рассматриваемой сфере можно выделить следующие проблемы и нерешенные задачи:

1. Несмотря на освещение темы по кадастровой оценке недвижимости в средствах массовой информации, уровень правовой и экономической грамотности не только бизнес-сообщества и населения, но и специалистов органов государственной власти местного самоуправления, в данном вопросе остается на низком уровне, не позволяющем квалифицированно участвовать в подготовке исходных данных, контроле за этапами кадастровой оценки и, главное, в приемке достоверных результатов оценки.

2. На сегодняшний день в субъектах РФ созданы Комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости. Заявления о пересмотре кадастровой стоимости принимаются только после внесения в кадастр недвижимости сведений о новой кадастровой оценке.

3. Имеют место случаи существенного расхождения кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости, порой в 2-3 раза.

4. Отсутствует систематическое своевременное информационное обеспечение участников региональных рынков недвижимости необходимыми сведениями, содержащими:

- 1) результаты конкурсных процедур;
- 2) ход выполнения работ;
- 3) деятельность комиссий по досудебному рассмотрению споров;
- 4) анализ административных и судебных споров.

5. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости в Челябинской области проведена в прошедшие годы. Анализ показал, что необходимо совершенствовать нормативную и методологическую базу государственной кадастровой оценки в направлении:

- формирования системы государственного кадастра недвижимости, как информационного ресурса для кадастровой оценки, т.е. содержащего сведения о необходимых индивидуальных характеристиках объектов оценки, в том числе единого объекта недвижимости (зданий, строений, сооружений и земельного участка);

- четкой регламентации процедур, связанных с администрированием и предоставлением государственными органами и органами местного самоуправления сведений о характеристиках земельных участков для кадастровой оценки;

- подробного описания порядка выполнения этапов работ по кадастровой оценке.

6. Отсутствует своевременное информирование налогоплательщиков в СМИ и др. о возможностях практического применения пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации. А именно, в случаях определения рыночной стоимости земельного участка по инициативе правообладателя кадастровая стоимость участка устанавливается равной его рыночной стоимости, а также что данный вопрос может рассматриваться во внесудебном порядке.

В целях установления сбалансированного и экономически обоснованного налогового бремени, в том числе недопущения социальной напряженности при введении налога на недвижимость, участники круглого стола

Рекомендуют:

просить Торгово-промышленную палату Российской Федерации

Выйти с инициативой в Министерство экономического развития РФ по следующим проблемным вопросам:

- предусмотреть бессрочный срок обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости или увеличить его до 2 лет;

- разработать Порядок реализации заявительного права установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости в развитие Постановления ВАС РФ № 913/11 от 28.06.2011г.;

- определить возможность применять удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка, который был рассчитан и утвержден в соответствии с теми данными, которые использовались при проведении государственной кадастровой оценки земель до существования нового участка;

- рассмотреть вопрос об исключении из обязательного перечня документов, представляемых в Комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой оценки, которые могут быть получены в рамках межведомственного взаимодействия: кадастровые паспорта на объекты недвижимости, учредительные документы.

просить Арбитражный суд Челябинской области

Выйти с инициативой в Высший Арбитражный суд Российской Федерации по следующим вопросам:

- о выработке единого подхода по назначению экспертизы, в рамках Арбитражного процессуального Кодекса РФ, при рассмотрении дел по оспариванию кадастровой оценки недвижимости;

- о рассмотрении возможности применения медиативных процедур при рассмотрении споров по кадастровой стоимости объектов оценки, для ускорения

просить Законодательное собрание Челябинской области

Выйти с законодательной инициативой по внесению изменений в Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- в гл.3 Закона по установлению обоснованного по трудоемкости срока, позволяющего лицам, чьи права и обязанности затрагивают результаты оценки, иметь возможность ознакомления с результатами оценки и в случае необходимости, оспорить ее результаты до установления ее в качестве налогооблагаемой базы;
- о закреплении единственного вида экспертизы на подтверждение стоимости, т.е.. законодательно должен быть установлен единственный вид экспертизы на подтверждение стоимости, при котором, прежде всего, выявляются нарушения, способные оказать существенное влияние на итоговую величину стоимости объекта оценки. Существующая множественность видов экспертизы вводит в заблуждение пользователей результатов экспертизы и является источником коррупции.

просить Управление Федеральной налоговой службы по Челябинской области:

- рассмотреть дополнительные возможности информирования налогоплательщиков о порядке исчисления и уплаты имущественных налогов, в т.ч. популяризации интернет-сервисов налоговой службы.

просить Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области:

- рассмотреть возможность пересмотра кадастровой стоимости во внесудебном порядке;
- предусмотреть прозрачность работы Комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости;
- бесплатно довести до заинтересованных лиц сведения о кадастровой стоимости объектов капитального строительства (ОКС) и основных характеристиках, на основе которых осуществлялся расчет кадастровой стоимости.

просить Органы местного самоуправления:

- информировать население и предприятия (организации, учреждения) о существующих способах установления кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

просить Правительство Челябинской области:

- рассмотреть возможность передачи полномочий по кадастровой оценке органам местного самоуправления;
- организации курсов повышения квалификации государственных и муниципальных служащих по вопросам рыночной оценки, в том числе государственной кадастровой оценке.

Южно-Уральской торгово-промышленной палате:

- предусмотреть возможность проведение обучения (семинаров, курсов повышения квалификации) государственных и муниципальных служащих по вопросам рыночной оценки и государственной кадастровой оценки;
- провести семинар для предприятий – членов ЮУТПП по теме «Кадастровая стоимость земельных участков, порядок ее изменения».

Председатель комитета ЮУТПП
по предпринимательству в сфере
экономики недвижимости



А.В. Абрамова