Материал предоставлен фирмой "GOLTSBLAT BLP" ("Гольцблат БЛП")

НОВЫЕ ПРАВИЛА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

(Юридическая фирма "Гольцблат БЛП",

Недвижимость и строительство)

Информационное письмо N 172

Материал подготовлен с использованием правовых актов

по состоянию на 2 сентября 2010 года

Юридическая фирма "Гольцблат БЛП" сообщает о принятии Федерального закона от 22 июля 2010 г. N 167-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон). Законом впервые на законодательном уровне установлены правила государственной кадастровой оценки земель, в результате которой определяется кадастровая стоимость земельных участков, используемая как база для установления размера земельного налога, цены приватизации земельных участков и иных важных инструментов.

К наиболее существенным положениям Закона, в частности, относятся следующие:

Закрепление правила, что государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ не реже чем один раз в 5 лет. Нижний предел частоты проведения кадастровой оценки теперь не устанавливается (ранее - не чаще чем один раз в 3 года). Кадастровая оценка может проводиться также по решению органа местного самоуправления в случаях, установленных законодательством субъекта РФ.

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости (ГКН). Это означает, например, что кадастровая стоимость земельного участка, не поставленного на государственный кадастровый учет, определяться не будет.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены заинтересованными лицами в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц. Комиссии создаются органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке на территории соответствующего субъекта РФ.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Одновременно в Земельном кодексе РФ четко закреплено, что если определена рыночная стоимость земельного участка, то кадастровая стоимость земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости (новая редакция п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ).

Земельный кодекс РФ дополнен также положением, что виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в настоящее время - Минэкономразвития России). Очевидно, данное положение направлено на унификацию терминологии в данной сфере. Не вполне понятно, однако, каким образом эта норма будет сочетаться с Градостроительным кодексом РФ, в соответствии с которым виды разрешенного использования устанавливаются в правилах землепользования и застройки, утверждаемых органами местного самоуправления.

Вводится институт экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости, которую проводит саморегулируемая организация оценщиков, членами которой являются оценщики, определившие кадастровую стоимость. Отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ (органом государственной власти или местного самоуправления) только при условии наличия положительного экспертного заключения.

В течение десяти дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости информация об утвержденных результатах определения кадастровой стоимости, в том числе о кадастровой стоимости, дате проведения последней государственной кадастровой оценки и иная информация должна быть опубликована. Результаты оценки вносятся также в ГКН.

Закон вступил в силу 26 июля 2010 г., за исключением отдельных положений, вступающих в силу в иные сроки (25 сентября 2010 г. и 1 января 2011 г.).