

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 03.04.2023 № 93
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

3 апреля 2023 г.

117. О проекте федерального закона № 304139-8 "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" (в части совершенствования процедур, связанных с проведением государственной кадастровой оценки) - вносят депутаты Государственной Думы Н.В.Новичков, А.С.Аксёненко, Я.В.Лантратова

Принято решение:

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные органы субъектов Российской Федерации и высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по государственному строительству и законодательству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по государственному строительству и законодательству до 2 мая 2023 года.

2. Комитету Государственной Думы по государственному строительству и законодательству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2023 года (июнь).

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



В.В.Володин



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

28 02 2023.

№ _____

Председателю
Государственной Думе
Федерального Собрания
Российской Федерации

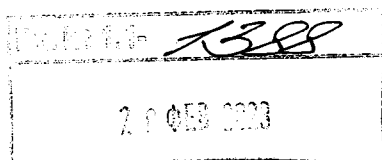
В.В.ВОЛОДИНУ

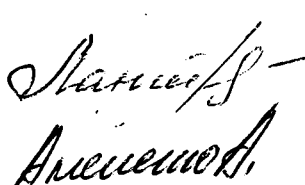
Уважаемый Вячеслав Викторович!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации направляю проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке», вносимый в Государственную Думу в порядке реализации права законодательной инициативы.

- Приложения:
1. Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» на 3 л. в 1 экз.
 2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 4 л. в 1 экз.
 3. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л. в 1 экз.
 4. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона на 1 л. в 1 экз.
 5. Копии текста законопроекта и сопроводительных документов на магнитном носителе.

Н.В.НОВИЧКОВ



Вносится депутатами
Государственной Думы
Н.В. Новичковым
А.С. Аксёненко
Я.В. Лантратовой

Проект

№ 304139-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4170; 2017, № 31, ст. 4823; 2020, № 31, ст. 5028; 2021, № 24, ст. 4188; Российская газета, 2021, 10 декабря; Собрание законодательства Российской Федерации, 2022, № 1, ст. 18) следующие изменения:

1) дополнить статью 11 частью 4¹ следующего содержания:

«4¹. В отношении объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых установлена в соответствии со статьями 22, 22¹ настоящего Федерального закона, очередная государственная кадастровая оценка проводится через двадцать лет с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости, указанных в части 1 настоящей статьи, в городах федерального значения в случае принятия указанного в части 4 настоящей статьи решения — через десять лет.

Для объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых установлена в соответствии со статьями 22, 22¹ настоящего Федерального закона, до проведения очередной государственной кадастровой оценки бюджетное учреждение проводит индексацию их кадастровой стоимости с учетом износа, индекса потребительских цен и других ценообразующих факторов в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке через каждые четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости, указанных в части 1 настоящей статьи, в городах федерального значения в случае принятия указанного в части 4 настоящей статьи решения — через каждые десять лет.

Кадастровая стоимость, полученная в результате индексации, может быть установлена в размере рыночной стоимости в порядке, предусмотренном статьей 22¹ настоящего Федерального закона.»;

2) часть 4 статьи 14 дополнить словами «, а также с использованием выборочного сравнения кадастровой стоимости с рыночной стоимостью объектов недвижимости, полученной путем проведения соответствующей оценки.»;

3) части 2 в статьи 18:

в пункте 6 слова «об изменяемой кадастровой стоимости;» заменить словами «об изменяемой кадастровой стоимости. Действие настоящего пункта не распространяется на случаи, предусмотренные в пункте 6¹ настоящей части;»;

дополнить пунктом 6¹ следующего содержания:

«6¹) с 1 января года, предшествующего году, в котором в бюджетное учреждение подано заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, на основании которого принято решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, но не ранее даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет и не ранее даты начала применения сведений об изменяемой кадастровой стоимости — для целей исчисления налога на доходы физических лиц и налога на имущество физических лиц, за исключением кадастровой стоимости объектов недвижимости, указанных в подпункте 2 пункта 2 статьи 406 Налогового кодекса Российской Федерации;»;

4) в статье 22¹:

часть 5 дополнить предложением следующего содержания:

«Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости должна быть произведена на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.»;

часть 7 изложить в следующей редакции:

«7. Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.»;

пункт 2 части 8 изложить в следующей редакции:

«2) если такое заявление подано по истечении шести месяцев с даты составления отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости;»;

пункт 2 части 11 изложить в следующей редакции:

«2) об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений об объекте недвижимости, в отношении которого подано соответствующее заявление, методологическими, расчетными и (или) техническими ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости (далее — решение об отказе в установлении рыночной стоимости).»;

дополнить частями 12¹ - 14¹ следующего содержания:

«12¹. В течение тридцати дней со дня принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости заявитель вправе подать повторное заявление об установлении рыночной стоимости (далее — повторное заявление) с приложением отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, в котором устранены недостатки, ставшие основанием для принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости (далее — повторный отчет). Повторное заявление подлежит рассмотрению в течение срока, указанного в части 10 настоящей статьи.

13¹. По результатам рассмотрения повторного заявления бюджетное учреждение вправе принять следующие решения:

1) об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в повторном отчете;

2) об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с неустранением в повторном отчете недостатков, послуживших основанием для принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости.

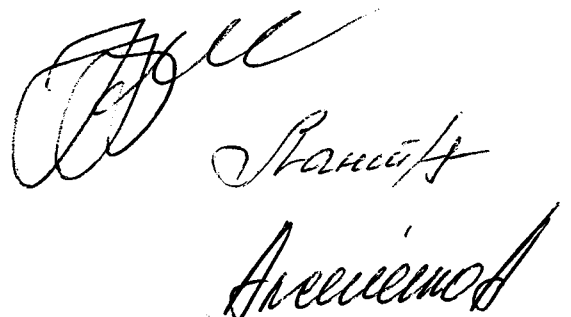
14¹. Повторное заявление об установлении рыночной стоимости возвращается без рассмотрения в случае:

1) если такое заявление подано без приложения соответствующего требованиям настоящей статьи повторного отчета;

2) если такое заявление подано по истечении тридцати дней со дня принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости;

3) если к такому заявлению приложен повторный отчет, составленный лицом, являющимся на дату составления повторного отчета или на день поступления повторного заявления работником бюджетного учреждения, в которое такое заявление подано.».

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» разработан с целью совершенствования процедур, связанных с проведением государственной кадастровой оценки, по следующим направлениям:

1. Предлагается исключить ситуации, при которых после успешного оспаривания результатов государственной кадастровой оценки и проведения через 4 года новой кадастровой оценки возникает необходимость в новом ее оспаривании, поскольку вновь полученная кадастровая стоимость объекта недвижимости по-прежнему сильно отличается от его рыночной стоимости. Собственники объектов недвижимости вынуждены в таких случаях нести дополнительные расходы на проведение их рыночной оценки.

Для этого в статье 11 Федерального закона 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее — Закон № 237-ФЗ) предлагается установить, что в отношении объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых установлена в соответствии со статьями 22, 22¹ Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», срок проведения очередной государственной кадастровой оценки увеличивается в пять раз и составляет 20 лет (10 лет в городах федерального значения в случае принятия соответствующего решения). До истечения этого срока каждые 4 года (2 года) бюджетным учреждением проводится лишь индексация кадастровой стоимости, призванная учесть такие факторы, как износ объекта недвижимости и инфляция.

Представляется, что проведение рыночной оценки стоимости объекта недвижимости — гораздо более точной и дорогостоящей процедуры по сравнению с массовой кадастровой оценкой — и последующее установление его кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости позволяет на длительный срок исключить необходимость проведения повторной кадастровой оценки. Вместо этого достаточно применять более простой подход, основанный на индексации ранее полученного значения рыночной (и равной ей кадастровой) стоимости.

Порядок проведения индексации должен быть определен в Методических указаниях о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 4 августа 2021 года № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке».

При этом предусматривается возможность установить по заявлению юридических и физических лиц кадастровую стоимость, полученную в результате индексации, в размере рыночной стоимости в порядке, предусмотренном статьей 22¹ Закона № 237-ФЗ.

2. Для обеспечения лучшего соответствия между кадастровой стоимостью и рыночной стоимостью объектов недвижимости предлагается ввести дополнительную процедуру контроля, которая заключается в проведении выборочной рыночной оценки небольшого числа объектов недвижимости и сравнения ее результатов с полученной кадастровой стоимостью. Значительные расхождения в стоимостях будут свидетельствовать о недостаточном качестве проведенной кадастровой оценки и необходимости ее корректировки. Соответствующие изменения предлагается внести в статью 14 Закона № 237-ФЗ.

3. В соответствии с налоговым законодательством налог на имущество физических лиц уплачивается в текущем году за предшествующий год. Налоговая декларация по налогу на доходы физических лиц также подается в текущем году за предшествующий год. Следовательно, если кадастровая стоимость объекта недвижимости установлена с 1 января предшествующего года, то налогоплательщик — физическое лицо во многих случаях узнает об этом только в текущем году — при получении налогового уведомления по налогу на имущество физических лиц и при подаче декларации по налогу на доходы физических лиц. Однако в силу пункта 6 части 2 статьи 18 Закона № 237-ФЗ пересмотр кадастровой стоимости возможен только с 1 января года, в котором в бюджетное учреждение в сфере государственной кадастровой оценки подано соответствующее заявление. Поэтому физические лица оказываются лишены возможности пересмотреть размер налога, подлежащего уплате.

С целью предоставления физическим лицам возможности для пересмотра размера налога, зависящего от кадастровой стоимости объектов недвижимости, за тот налоговый период, за который его предстоит уплатить (за предшествующий год), предлагается внести изменение в пункт 6 части 2 статьи 18 Закона № 237-ФЗ и дополнить ту же часть пунктом 6¹, предусмотрев для указанных целей применение сведений о кадастровой стоимости с 1 января года, предшествующего году подачи заявления в бюджетное учреждение.

4. Предлагается уточнить дату, на которую определяется рыночная стоимость объекта недвижимости в отчете, прилагаемом к заявлению об установлении рыночной стоимости, см. часть 5 статьи 22¹ Закона № 237-ФЗ. До введения в действие указанной статьи рыночная стоимость на практике определялась на ту же дату, что и кадастровая стоимость объекта недвижимости, что удобно с точки зрения сопоставления данных стоимостей, в том числе, при судебном оспаривании решений бюджетного учреждения в сфере государственной кадастровой оценки. В настоящее время определить рыночную стоимость на ту же дату, на которую определена кадастровая стоимость, часто оказывается невозможным ввиду того, что в соответствии с частью 7 названной статьи заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести 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. Таким образом, при установлении рыночной стоимости на ту же дату, на которую определена кадастровая стоимость, заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано только в течение шести месяцев от указанной даты.

В части 5 статьи 22¹ Закона № 237-ФЗ предлагается определить, что оценка рыночной стоимости объекта недвижимости должна быть произведена на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость, в части 7 той же статьи — что заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости. Данное изменение направлено, в том числе, на согласование норм Закона № 237-ФЗ с иными нормами федерального законодательства. Так, согласно статье 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В пункте 2 части 8 той же статьи предлагается привести в соответствие с проектной редакцией части 7 этой статьи основание для возвращения без рассмотрения заявления об установлении рыночной стоимости.

5. В статье 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» презюмируется достоверность отчета об оценке.

В соответствии с нормой данной статьи отчет об оценке является достоверным и рекомендуемым для совершения сделки, если иное не установлено в судебном порядке или порядке, указанном в этом законе. Статьей 17¹ того же закона определяется порядок проведения экспертизы отчета об оценке. В частности, указывается, что экспертиза проводится на соответствие отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Указанная экспертиза осуществляется членами экспертного совета саморегулируемой организацией оценщиков. Порядок проведения экспертизы саморегулируемой организации оценщиков определяется приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)». Указанный стандарт устанавливает требования к эксперту, обеспечению его независимости и ответственности, порядку проведения экспертизы и результатам экспертизы.

Действующей редакцией частью 11 статьи 22¹ Закона № 237-ФЗ бюджетное учреждение в сфере государственной кадастровой оценки наделено широкими полномочиями по определению соответствия отчета требованиям

законодательства об оценочной деятельности, что не соответствует презумпции его достоверности. Проверка отчета об оценке бюджетным учреждением на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости наделяет его полномочиями, противоречащими нормам законодательства об оценочной деятельности. Кроме того, передача полномочий по проверке отчета об оценке рыночной стоимости на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности подменяет институт экспертизы отчета об оценке. При этом в отношении бюджетного учреждения не устанавливаются требования, аналогичные требованиям к порядку проведения экспертизы отчета об оценке, к эксперту саморегулируемой организации оценщиков.

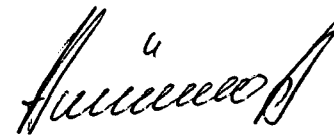
В этой связи предлагается уточнить норму данного пункта, конкретизировав основания отказа в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и полномочия бюджетного учреждения в этой части.

6. С целью исключения ситуации, при которой после принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости (часть 11 статьи 22¹ Закона № 237-ФЗ) и повторной подачи заявления об установлении рыночной стоимости вновь принимается решение об отказе по основаниям, которые могли быть указаны, но не были указаны при принятии решения по первоначальному заявлению, предлагается ввести понятие повторного заявления об установлении рыночной стоимости. Повторное заявление рассматривается по особым правилам, а именно, отказ в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости может последовать лишь в связи с неустранением недостатков, послуживших основанием для первоначального отказа. В указанных целях статью 22¹ Закона № 237-ФЗ предлагается дополнить частями 12¹ — 14¹.

Настоящий проект федерального закона положительно воспринят в сообществе оценщиков.



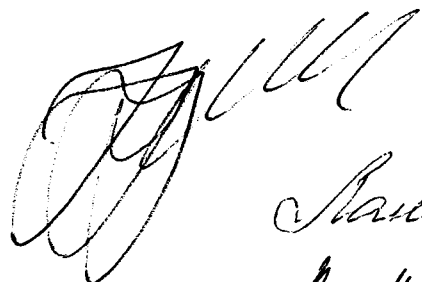
Valery



Mironov

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный
закон «О государственной кадастровой оценке»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» не повлечет дополнительных расходов средств федерального бюджета.



Валерий
Артюхин

ПЕРЕЧЕНЬ

законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»

В связи с принятием федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке», необходимо внести изменения в Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Росреестра от 4 августа 2021 года № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке».



Валентина
Александровна