

ОМСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ № _____

Об обращении в Законодательное Собрание Омской области с предложением о внесении в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Омска, Регламентом Омского городского Совета, Омский городской Совет ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Обратиться в Законодательное Собрание Омской области с предложением о внесении в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (прилагается).

2. Направить настоящее Постановление в Законодательное Собрание Омской области.

3. Поручить представлять данный вопрос в Законодательном Собрании Омской области _____.

Председатель
Омского городского Совета

Г.Н. Горст



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О внесении в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Законодательное Собрание Омской области постановляет:

1. Внести в порядке законодательной инициативы в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в статью 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Просить законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации, членов Совета Федерации, депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Омской области поддержать указанный проект федерального закона.

Председатель
Законодательного Собрания
Омской области

В.А. Варнавский



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Статья 1

Внести в статью 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2010, № 30, ст. 3998; 2014, № 30, ст. 4226; 2015, № 24, ст. 3372) следующие изменения:

1) часть первую изложить в следующей редакции:

«Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости могут быть оспорены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия) собственниками указанных объектов недвижимости, а также органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, на территориях которых расположены данные объекты недвижимости (далее – заявители).»;

2) часть вторую исключить;

3) часть девятую изложить в редакции:

«Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии заявители обращаются в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявление о пересмотре кадастровой стоимости).»;

4) части двенадцатую, тринадцатую, двадцать восьмую исключить.

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент

Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту Федерального закона «О внесении изменений в статью 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – законопроект) направлен на уточнение вопросов, связанных с пересмотром результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости является основой для определения размера платежей по налогу на имущество организаций, земельному налогу, арендной платы, неосновательного обогащения за использование земельных участков без правоустанавливающих документов, выкупной стоимости земельных участков при совершении сделок купли-продажи.

Статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации и статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрена возможность установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости как посредством обращения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия), так и в судебном порядке.

Кадастровая и рыночная стоимости объекта недвижимости могут существенно отличаться, что обусловлено различными методами их определения (массовая и индивидуальная оценка). Расхождения между кадастровой и рыночной стоимостями объектов недвижимости значительно увеличило число споров между заинтересованными лицами. Комиссиями и судами принимаются решения по

заявлениям правообладателей объектов недвижимости, находящихся в частной собственности, об уменьшении их кадастровой стоимости в связи с ее установлением в размере рыночной стоимости.

Вместе с тем в целом ряде случаев приходится иметь дело не с завышением, а занижением кадастровой стоимости объектов недвижимости, находящихся в частной собственности. В подобных случаях органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления должны иметь возможность оспорить такую заниженную кадастровую стоимость, необоснованно уменьшающую налоговые и неналоговые поступления в соответствующие бюджеты.

Также действующая редакция статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» позволяет лицам, не являющимся собственниками объектов недвижимости, – арендаторам, лицам, не оформившим права на земельные участки, обращаться в комиссию или суд об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Правообладатели объектов недвижимости пользуются предоставленным правом исключительно для оптимизации налоговых отчислений, снижения размера арендной платы, выкупной стоимости объектов недвижимости, а определяемая оценщиком рыночная стоимость для этих целей не отвечает условиям, определенным статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так как под рыночной стоимостью для целей указанного Федерального закона понимается наиболее вероятная цена, по которой данный

объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Суды, руководствуясь действующей редакцией Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», отказывают органам местного самоуправления в рассмотрении по существу заявлений в делах об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости и не признают их заинтересованными лицами (определение Верховного Суда Российской Федерации от 17.06.2015 № 31-АПГ15-12, определение Верховного Суда Российской Федерации от 07.09.2015 № 66-АПГ15-24).

Сложившаяся судебная практика применения указанной нормы приводит к злоупотреблению правообладателей объектов недвижимости правом. В данном случае можно говорить о том, что стоимость земельных участков и, как следствие, размеры налоговых и неналоговых платежей, переоцениваются не уполномоченным органом государственной власти, а оценщиком по заказу правообладателя объекта недвижимости. Фактически, это означает, что результаты определения, например, налоговой базы (результаты оспаривания ее размера) находятся в частных руках без должного государственного контроля.

Необходимо отметить, что имущественные налоги, платежи от использования и реализации имущества являются существенной частью собственных доходов бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов. При этом органы

местного самоуправления не участвуют в государственной кадастровой оценке, не являются участниками комиссии и не могут повлиять на выносимые комиссией решения. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления не признаются в суде заинтересованными лицами в делах об установлении кадастровой стоимости земельных участков, вследствие чего фактически лишены возможности в полной мере выражать и защищать интересы в спорах о результатах определения кадастровой стоимости земельных участков, а также объективно планировать налоговые и неналоговые доходы соответствующих бюджетов.

Совокупность данных обстоятельств не позволяет указанным органам в полном объеме решать вопросы государственного и местного значения и планировать инвестиционную политику.

Учитывая изложенное, законопроектом предлагается уточнить отдельные положения статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», установив, что результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости могут быть оспорены в суде и комиссии только собственниками объектов недвижимости, а также органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, на территориях которых расположены данные объекты недвижимости.

Принятие и реализация законопроекта будет способствовать защите законных прав и интересов собственников имущества, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, защите

соответствующих бюджетов, обеспечению их стабильности, совершенствованию системы платного землепользования, а также развитию рынка недвижимости, возможности обеспечения объективной оценки стоимости недвижимого имущества.



Приложение к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статью 24.18
Федерального закона «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации»

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 24.18
Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской
Федерации»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 24.18
Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.

Законодательное Собрание Омской области

Приложение к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статью 24.18
Федерального закона «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации»

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 статью 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия актов федерального законодательства.

Законодательное Собрание Омской области