

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 Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»

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 Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» (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 Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»

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 Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке».

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 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) следующие изменения:

- 1) часть 16 статьи 21 исключить;
- 2) часть 1 статьи 22 изложить в редакции:

«1. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти Российской Федерации в отношении объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных образований, в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории данных субъектов Российской Федерации»

Федерации, муниципальных образований, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.».

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 Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» (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, налогу на имущество физических лиц, арендной платы, неосновательного обогащения за использование земельных участков без правоустанавливающих документов, выкупной стоимости земельных участков при совершении сделок купли-продажи.

Отдельные вопросы в сфере государственной кадастровой оценки в Федеральном законе от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) имеют правовое регулирование, аналогичное предусмотренному Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ).

Статьей 22 Федерального закона № 237-ФЗ так же, как и статьей 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ, 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. Правообладатели объектов недвижимости пользуются предоставленным правом исключительно для оптимизации налоговых отчислений, снижения размера арендной платы, выкупной стоимости объектов недвижимости. В подобных случаях органы местного самоуправления должны иметь возможность оспорить такую заниженную кадастровую стоимость, необоснованно уменьшающую налоговые и неналоговые поступления в местные бюджеты.

Суды, руководствуясь Федеральным законом № 135-ФЗ, 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).

Применение указанной нормы приводит к злоупотреблениям со стороны правообладателей объектов недвижимости. В данном случае можно говорить о том, что стоимость земельных участков, и как следствие, налоговые и неналоговые платежи, 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 доходов местных бюджетов. При этом органы местного самоуправления в действующих условиях не участвуют в государственной кадастровой оценке, не являются участниками комиссии и не могут повлиять на выносимые комиссией решения. 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 местных бюджетов.

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

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 05.07.2016 № 15-п положения части первой статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в той мере, в какой они препятствуют органам местного самоуправления оспаривать в судебном порядке результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, не находящегося в собственности муниципального образования, но расположенного на его территории, признаны не соответствующими Конституции Российской Федерации.

Учитывая изложенное, законопроектом предлагается уточнить отдельные положения Федерального закона № 237-ФЗ, установив, что результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости могут быть оспорены в суде и комиссии органами местного самоуправления, на территориях которых расположены данные объекты недвижимости.

Поскольку результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости могут затрагивать права и интересы органов государственной власти, предлагаемую норму необходимо распространить на органы государственной власти Российской Федерации в отношении объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, и на органы государственной власти субъектов Российской Федерации в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории данных субъектов.

Кроме того, законопроектом предлагается признать утратившими силу положения Федерального закона № 237-ФЗ, согласно которым при выявлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, изменение кадастровой стоимости возможно только в сторону понижения.

Ограничение, предусмотренное Федеральным законом № 237-ФЗ на исправление технических или методологических ошибок, необоснованно, создает возможности для коррупционных проявлений в пользу заинтересованных лиц, а также противоречит основным началам законодательства о налогах и сборах, согласно которым каждое лицо должно уплачивать законно установленные налоги и сборы, основанные на всеобщности и равенстве налогообложения. Налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными (статья 3 части первой Налогового кодекса Российской Федерации).

Таким образом, в случае выявления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, они должны быть исправлены в безусловном порядке вне зависимости от полученных вследствие исправления ошибок результатов.

Принятие и реализация законопроекта будет способствовать защите законных прав и интересов органов государственной власти и органов местного самоуправления муниципальных образований Российской Федерации, 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
Федеральный закон «О
государственной кадастровой
оценке»

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»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия актов федерального законодательства.



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

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
проекта 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 потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.

