

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации»**

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2006, N 31, ст. 3456; 2007, N 31, ст. 4016; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 29, ст. 4291; 2013, N 23, ст. 2871; 2014, N 30, ст. 4226) следующие изменения:

1) статью 24.15 после абзаца 3 дополнить абзацем следующего содержания:

«Отчет об определении кадастровой стоимости должен содержать раздел, содержащий данные об объекте оценки, включая качественные и количественные характеристики объекта оценки и ценообразующие факторы, полученные в результате оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов оценки, подлежащих государственной кадастровой оценке и включенных в перечень. В разделе должны быть указаны причины расхождения полученной кадастровой стоимости объекта оценки и рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке объекта оценки, представленном в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суд.»

2) абзацы 4-18 статьи 24.15 считать соответственно абзацами 5-19.

3) в статье 24.16 абзац 2 изложить в следующей редакции:

«При проведении экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости также проводится анализ всех представленных к нему замечаний с их соответствующими обоснованиями, содержащимися в справке о замечаниях, а также анализ расхождения полученной кадастровой стоимости объекта оценки и рыночной стоимости, определенной в отчете об определении рыночной стоимости объекта оценки, представленным в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суд.»

4) в статье 24.16 абзац 3 изложить в следующей редакции:

«По результатам экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемая организация оценщиков дает положительное или отрицательное экспертное заключение на такой отчет, содержащее также информацию о проведении анализа представленных замечаний в результате включения в фонд данных государственной кадастровой оценки проекта отчета об определении кадастровой стоимости и информацию об анализе расхождения полученной кадастровой стоимости объекта оценки и рыночной стоимости, определенной в отчете об определении рыночной стоимости объекта оценки, представленных в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суд.»

5) дополнить статью 24.18 абзацами следующего содержания:

«В целях обеспечения учета при проведении государственной оценки данных по результатам оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов оценки, подлежащих государственной кадастровой оценке и включенных в перечень, заявитель имеет право предоставить в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости решение суда и отчет об определении рыночной стоимости объекта оценки, представленный в суд, в срок не позднее четырнадцати дней после принятия решения о проведении очередной государственной

кадастровой оценки. Отчет об оценке предоставляется в форме электронного документа.

Комиссия в семидневный срок передает предоставленные документы в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, и орган кадастрового учета для размещения в Фонде данных государственной кадастровой оценки. Порядок предоставления и передачи документов определяется уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.»

## Статья 2

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу в течение 10 дней с даты его официального опубликования.

2. Положения настоящего закона применяются к правоотношениям, возникающим после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, но до дня проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Президент  
Российской Федерации

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» подготовлен по результатам доклада Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей за 2014 год.

Законопроектом вводятся дополнения, обеспечивающие учет данных об объекте оценки, полученных в результате оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов оценки, подлежащих государственной кадастровой оценке и включенных в перечень, а также анализ причин расхождения полученной кадастровой стоимости объекта оценки и рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке объекта оценки, представленном в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суд.

Законопроект призван повысить достоверность результатов государственной кадастровой оценки, а также эффективность процедур досудебного и судебного оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, путем учета данных об объекте оценки, полученных в результате оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов оценки, подлежащих государственной кадастровой оценке и включенных в перечень.

Кроме того, достигается верификация кадастровой стоимости, полученной при проведении государственной кадастровой оценки на стадии до утверждения кадастрового отчета путем анализа причин расхождения полученной кадастровой стоимости объекта оценки и рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке объекта оценки, представленном в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суд.

По данным Росреестра за период с 01.01.2015 по 30.11.2015 в созданные при территориальных органах Росреестра комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссии) поступило 23 892 заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявления) в отношении 43 878 объектов недвижимости.

За период с 01.01.2015 по 30.09.2015 на территории Российской Федерации в судах инициировано 5656 споров о величине внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 7771 объекта недвижимости.

Анализ практики применения Федерального закона №135-ФЗ показывает, что реализация права юридических и физических лиц на досудебное и судебное оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, предусмотренного статьей 24.18 закона, дает только временный эффект (в зависимости от даты подачи заявления в комиссию или суд).

При последующем проведении очередной государственной кадастровой оценки результаты оспаривания никаким образом не учитываются, отчеты об определении рыночной стоимости, представленные в комиссию по оспариванию и публикуемые в Фонде данных государственной кадастровой оценки, исполнителями кадастровых работ не анализируются. В результате, после утверждения последующей кадастровой оценки в государственном кадастре недвижимости появляется кадастровая стоимость, адекватная той, которая была оспорена, что приводит к новому витку оспаривания.

Данное обстоятельство приводит к тому, что государственный кадастр недвижимости не наполняется достоверными данными об объектах оценки и ценообразующих факторах, влияющих на их стоимость, зато юридические и

физические лица вынуждены постоянно находиться в состоянии оспаривания, затрачивая значительные финансовые и временные ресурсы.

Результатом является спад экономической активности, снижение доходности бизнеса и рост социально-экономической напряженности.

Предлагаемый законопроект предполагает развитие Федерального закона №135-ФЗ для решения этой проблемы, не требующие ни перестройки существующей системы государственной кадастровой оценки, ни каких-либо дополнительных финансовых затрат. Обязанность по предоставлению данных в комиссию, которая уже обязана передавать результаты по рассмотрению заявлений в соответствующий орган, возложена на заинтересованное лицо – заявителя.

Предлагаемая реформа государственной кадастровой оценки, выражающаяся в передаче функций по кадастровой оценке государственным унитарным предприятиям, не меняет самих принципов определения кадастровой стоимости и не отменяет права заявителей, не согласных с кадастровой оценкой, на обращение в суд. Следовательно, предлагаемые изменения могут быть инкорпорированы в проектируемый закон о государственной кадастровой оценке.

Кроме того, проектируемым законом о государственной кадастровой оценке предусматривается значительный переходный период (свыше года), во время которого регулирование осуществляется в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ, что делает предлагаемый законопроект актуальным и востребованным.

По мнению авторов законопроекта, предлагаемые изменения и дополнения будут способствовать улучшению экономического климата в Российской Федерации, созданию условий для определения экономически обоснованной базы налогообложения и реализации принципа предсказуемости налогов, арендных и иных платежей, рассчитываемых от кадастровой стоимости.

## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

### **проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не приведет к сокращению доходов федерального бюджета и не повлечет дополнительных расходов федерального бюджета.

## **ПЕРЕЧЕНЬ**

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию, в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» потребует внесения изменений в следующие акты федерального законодательства:

- 1) Приказ Минэкономразвития России от 4 мая 2012 г. №263 «Об утверждении порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившими силу Приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. №69 «Об утверждении типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 16 мая 2013 г. №259);
- 2) Приказ Минэкономразвития России от 29 июля 2011 г. №382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости» (в редакции Приказа Минэкономразвития от 06 апреля 2015 г.).