Жилье , 14 окт, 17:39
0

Оспорить кадастровую оценку будет сложнее: что меняет новый законопроект

Минюст подготовил законопроект, который передает экпертизу в судебных спорах по кадастровым вопросам государственным оценщикам. Что это значит для граждан?

Давать экспертную оценку по делам, связанным с оспариванием кадастровой стоимости объектов недвижимости, возможно, смогут только государственные оценщики — такой проект законаразработало Министерство юстиции России. Разбираемся вместе с экспертами, что значит новый закон для граждан и какие у него есть преимущества и недостатки.

Проект затрагивает целый ряд экспертиз, включая те, что проводятся по уголовным делам. С недвижимостью связаны два предлагаемых изменения. Минюст хочет передать государственным оценщикам судебные строительно-технические экспертизы и судебные землеустроительные экспертизы. Оба типа экспертиз проводятся при оспаривании собственником недвижимости кадастровой оценки своего объекта. Сейчас документ проходит общественные обсуждения и антикоррупционную экспертизу.

В министерстве поясняют, что проект, в частности, направлен на реализацию норм закона № 273-ФЗ«О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве». В пояснительной записке к законопроекту указывается, что изменения предлагаются «с целью совершенствования порядка установления рыночной стоимости объектов недвижимости в части проведения судебной экспертизы при оспаривании кадастровой стоимости».

В Москве вырастет кадастровая стоимость жилья. Что это значит

Юрист, управляющий партнер AVG Legal Алексей Гавришев, отмечает, что проект напрямую не связан с 273-ФЗ. «Прямой взаимосвязи нет: проект Минюста урегулирует вопросы проведения экспертиз при оспаривании кадастровой стоимости, а 273-ФЗ вносит изменения, касающиеся ответственности застройщика перед участником долевого строительства, — говорит юрист. — При этом, велика вероятность, что проект Минюста затронет вопрос оспаривания кадастровой стоимости квартир, купленных по ДДУ на стадии котлована».

Алексей Гавришев считает, что инициатива Минюста минимизирует риски проведения некорректных экспертиз по оценке кадастровой стоимости и подкупа собственниками частных экспертов, чтобы повлиять на результаты оценки. Эксперт обращает внимание на то, что таких судов становится все больше: граждане активно оспаривают кадастровую оценку своей недвижимости, поскольку она влияет на величину имущественного налога. «В ходе этих судов обязательно проводятся экспертизы по оценке кадастровой стоимости, на основании выводов которых суд может принимать решения о ее снижении», — поясняет Гавришев.

Общественный омбудсмен по вопросам судебной экспертизы, кадастровой оценке и оспариванию кадастровой стоимости в Москве Кирилл Кулаков уверен, что нововведение нарушает права владельцев недвижимости. «Оспаривание кадастровой стоимости недвижимости и земельных участков это, по сути, спор налогоплательщика с государством. И арбитром в этом споре предлагается стать исключительно государственным судебно-экспертным учреждениям, которые априори зависят от государства, — говорит Кулаков. — Это нарушает и принцип независимости, и принцип состязательности в ходе судебного процесса. Данное нововведение, тем самым, продолжит планомерное сужение возможностей защиты законных прав налогоплательщиков».

Если не согласны с оценкой: как оспорить кадастровую стоимость квартиры

Сейчас с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной можно обращаться или сразу в суд, или в специальную комиссию. После перехода на схему оспаривания кадастровой стоимости, предусмотренную в 269-ФЗ, возможности напрямую обратиться в суд не будет, подчеркнул общественный омбудсмен: перед этим налогоплательщику придется обратиться с заявлением и отчетом об оценке рыночной стоимости в учреждение, которое проводило кадастровую оценку — то есть, пожаловаться государственному оценщику на его же действия.

И только после отказа ГБУ в пересмотре стоимости можно будет обратиться в суд. «Если постановление примут, то теперь, даже дойдя до суда, владелец недвижимости не сможет апеллировать к независимой судебной экспертизе. Экспертизу для оспаривания кадастровой стоимости в суде, после введения в действие указанного выше документа, сможет делать только государственное судебно-экспертное учреждение. Очевидно, что в этих условиях количество оспариваний результатов ГКО может существенно сократиться, равно как сократится и число судебных решений в пользу владельцев недвижимости», — резюмирует Кулаков.

С 2022 года кадастровая стоимость жилья в Москве вырастет в среднем на 21,4% (до 181 тыс. руб. за 1 кв. м) относительно 2018 года, когда в последний раз проводилась государственная кадастровая оценка (ГКО). Соответственно, налоговое бремя для москвичей может вырасти пропорционально увеличению кадастровой стоимости — более чем на 20%.

Авторы
Вера Лунькова, Валерия Семенова