

## **Слайд 1**

**Уважаемый председатель, уважаемые члены государственной аттестационной комиссии!**

Тема моей выпускной квалификационной работы – **«Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости».**

## **Слайд 2**

Итак, **целью** работы является анализ действующего российского законодательства, регламентирующего механизм и порядок кадастровой оценки объектов недвижимости.

**Задачи** исследования представлены на слайде.

## **Слайд 3**

Итак, Регулирование отношений, возникающих при проведении государственной кадастровой оценки, нормативными правовыми актами только федерального уровня соответствует тому, что согласно п. «ж» ст. 71 вопросы установления правовых основ единого рынка и финансового регулирования находятся в исключительном ведении России. В соответствии с ч. 1 ст. 76 Конституции РФ по предметам ведения России принимаются федеральные конституционные законы, Кодексы и федеральные законы, имеющие прямое действие на всей территории России.

## **Слайд 4**

В свою очередь, главными федеральными законами в области кадастровой оценки недвижимого имущества являются: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## **Слайд 5**

Следует отметить, что в соответствии со ст. 3 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от

использования того или иного подхода. При этом оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из используемых им подходов.

## **Слайд 6**

Итак, государственная кадастровая оценка — это совокупность действий, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

## **Слайд 7**

Далее отметим, что государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, который в этом случае признается заказчиком работ по ее определению. Споры о результатах определения кадастровой стоимости рассматриваются по основаниям и в порядке, которые установлены ст. 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ. Одним из оснований является недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости. Установив недостоверность сведений об объекте недвижимости по результатам рассмотрения заявления заинтересованного лица, включая органы государственной власти, комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости принимает решение о пересмотре результатов ее определения, после чего заказчик работ обеспечивает такое определение в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функцию по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

## **Слайд 8**

Также в правоприменительной практике судов делается попытка дать иное определение кадастровой оценки — это расчетная цена земельного участка, определенная путем сопоставления результатов рыночных и нерыночных методов оценки с применением методов и правил статистической обработки информации о качественных и экономических характеристиках земельного участка, содержащихся в государственном земельном кадастре. Как видно из

определения, кадастровая стоимость является синонимом рыночной стоимости, а это прямо противоречит ст. 66 ЗК РФ. Тем самым остается открытым вопрос, что же представляет собой кадастровая стоимость: это фиксированный норматив, определенный методами массовой оценки и скорректированный с учетом погрешности счета и установленный государством на продолжительный период, либо это рыночная стоимость, формируемая рынком и постоянно меняющаяся?

## **Слайд 9**

Итак, под рыночной стоимостью объекта оценки Закон об оценочной деятельности понимает наиболее вероятную цену, 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.

## **Слайд 10**

Таким образом, несмотря на достаточно активные действия по оспариванию положений региональных земельно-правовых актов, необходимо отметить, что земельное законодательство РФ - сложная, динамично развивающаяся система, состоящая из взаимосвязанных элементов. Система земельного законодательства субъекта Российской Федерации занимает свое место в системе законодательства данного субъекта, а также в системе земельного законодательства в целом (относительно которой она выступает как подсистема). Задачей законодателя является обеспечение согласованного функционирования каждого элемента системы и самой системы. От законности нормативных правовых актов субъектов РФ, своевременности их принятия или отмены (изменения), от качества содержащихся в них правовых норм зависит эффективность правового регулирования земельных отношений.

## **Слайд 11**

**Таким образом, Цель работы достигнута.**

Спасибо за внимание! Доклад окончен.