

РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

на тему:

**«Нормативно-правовая база кадастровой оценки
объектов недвижимости»**

Выполнил:

фио

Научный руководитель:

фио

Цель и задачи

Цель - анализ действующего российского законодательства, регламентирующего механизм и порядок кадастровой оценки объектов недвижимости.

Задачи:

1. дать общую характеристику источникам, регулирующим правоотношения с объектами недвижимости;
2. изучить систему источников, регулирующих отношения в сфере недвижимости;
3. рассмотреть виды и особенности источников правового регулирования принятых и действующих в целях проведения кадастровой оценки объектов недвижимости;
4. детально изучить специфику федеральных законов, как источников права в целях кадастровой оценки объектов недвижимости;
5. особенности указов и распоряжений Президента, вынесенных по поводу кадастровой оценки объектов недвижимости;
6. изучить постановления и распоряжения правительства вынесенных и действующих в целях кадастровой оценки объектов недвижимости;
7. определить иные правовые акты регулирующие отношения в сфере кадастровой оценки объектов недвижимости.

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 РФ (ГК РФ, ЗК РФ, Градостроительный кодекс РФ, КоАП РФ, ЖК РФ и другие) и федеральные законы, имеющие прямое действие на всей территории России.

Главные законы в области кадастровой оценки недвижимого имущества



**Федеральный закон от
03.07.2016 № 237-ФЗ (ред.
от 31.07.2020) «О
государственной
кадастровой оценке»**



**Федеральный закон от
29.07.1998 № 135-ФЗ (ред.
от 31.07.2020) «Об
оценочной деятельности в
Российской Федерации»**

Указанные федеральные законы действуют с утвержденными стандартами оценки. В частности, для кадастровой оценки: это Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», который разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» и содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости. Этот Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости.

- 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 (ФСО № 1)», 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.

Государственная кадастровая оценка — это:

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



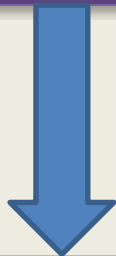
утверждение результатов определения кадастровой стоимости



внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости

- Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ, который в этом случае признается заказчиком работ по ее определению (абз. 1, 2 ст. 24.12 Федерального закона № 135-ФЗ).
- 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.

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?**



**это рыночная стоимость,
формируемая рынком и
постоянно меняющаяся?**

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, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Аналогичное определение рыночной стоимости дано и в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255.

Заключение

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.

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!