



Аналитический обзор

**Землю и недвижимость
посчитают**

**Российская Федерация
2008 год**



SWISS APPRAISAL О НОВОМ ЗАКОНЕ «О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

24 июля 2007 года был принят Федеральный закон №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре недвижимости). Подавляющая часть положений указанного закона вступает в силу с 1 марта 2008 года.

Принятие данного закона явилось объективным процессом развития рынка недвижимости России – до принятия закона совершение сделок купли продажи было осложнено административными барьерами, возникающими при оформлении сделки – причина, приводящая к увеличению сроков экспозиции недвижимости, а следовательно, коррекции цен на недвижимость.

Теперь, с принятием Закона о кадастре недвижимости в едином государственном кадастре недвижимости будет содержаться систематизированный свод сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства, а также о подземных сооружениях, если иное не предусмотрено федеральным законом. При этом положения данного закона не будут применяться в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, а также предприятий как имущественных комплексов.

Принятие данного закона явилось доказательством заинтересованности государства в повышении эффективности функционирования рынка недвижимости как одного из важнейших элементов экономики страны.

Новый закон о государственном кадастре недвижимости также существенно упростит арбитражную практику, а также повысить эффективность деятельности компаний в целях совершения сделок на земельном рынке и на рынке недвижимости.

Swiss Appraisal уверена, что введение единого кадастра недвижимости – еще один шаг в развитии экономики страны, предпринятый органами государственной власти, долгосрочной целью которого является оптимизация бизнес-процессов.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Принят Государственной Думой 4 июля 2007 года, одобрен Советом Федерации 11 июля 2007 года

- Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2008 г., за исключением части 4 статьи 4 и части 6 статьи 47 настоящего Федерального закона
- Часть 6 статьи 47 настоящего Федерального закона вступает в силу со дня официального опубликования настоящего Федерального закона
- Часть 4 статьи 4 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 января 2012 г.

С полным текстом Федерального закона Вы можете ознакомиться на сайте компании Swiss Appraisal www.swissap.ru в разделе Пресс-центр / Законодательство.

КОММЕНТАРИЙ SWISS APPRAISAL К ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ

- Прозрачность рынка
 - Swiss Appraisal отмечает одно из основным преимуществ введения нового закона о кадастре – общедоступность сведений, в нем содержащихся; ранее сведения об объектах недвижимости предоставлялись по заявлениям ограниченного числа лиц (собственника, владельца (балансодержателя), наследников по закону или по завещанию; правоохранительных органов и судов)
 - Таким образом, выполняется одно из важнейших условий повышения эффективности экономики – открытость рынка
- Снижение административных барьеров
 - Кадастровый учет позволит при совершении сделок по реализации объектов недвижимости с максимальной точностью описывать реализуемое имущество в предмете договора. Это сведет к минимуму случаи признания такой сделки незаключенной (ст. 432 Гражданского кодекса РФ) в связи с несогласованием сторонами предмета договора
- Монополизация политики ценообразования услуг кадастрового учета
 - Цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы, которая приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком кадастровых работ
 - Swiss appraisal подчеркивает односторонность принятия решения – заказчик вряд ли сможет повлиять на цену договора, поскольку цена, получается, по сути свободной, не подлежащей последующей корректуре со стороны Заказчика
- Единый свод информации – в кадастре будут содержаться дополнительные сведения об объекте недвижимости
 - Ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер)
 - Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если эти объекты являются объектом учета
 - Кадастровые номера зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если объектом недвижимости является земельный участок
 - Адрес объекта недвижимости или описание местоположения объекта недвижимости

- Сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав; сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и о лицах, в пользу которых установлены такие ограничения
- Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости
- Если объектом недвижимости является земельный участок, то указываются сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, категория земель, разрешенное использование
- Если объектом недвижимости является здание, то указываются сведения о назначении здания, назначении помещения, сооружения, количество этажей, материал наружных стен, год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства

КОНТАКТЫ

Настоящий аналитический материал подготовлен сотрудниками офиса Swiss Appraisal в Российской Федерации по заданию и под руководством Директора регионального офиса Swiss Appraisal Татьяны Панфиловой.

Swiss Appraisal разрешает использование информации настоящего аналитического материала с обязательной ссылкой на Swiss Appraisal.

Мы также будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данный материал по электронной почте pr_russia@swissap.com.

Мы будем искренне рады видеть Вас среди клиентов и партнеров Swiss Appraisal.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, Вы можете связаться с нашим региональным офисом в Российской Федерации или оставить информацию на сайте:

Телефон регионального офиса	+7 800 200 7444
Факс регионального офиса	+7 800 200 7444
Для звонков в России (звонок бесплатный)	8 800 200 7444

Адрес электронной почты	info_russia@swissap.com
Адрес электронной почты для СМИ	pr_russia@swissap.com
Адрес в сети Интернет	www.swissap.com

О КОМПАНИИ SWISS APPRAISAL

Swiss Appraisal – одна из самых динамичных оценочных компаний на рынке профессиональных услуг оценки в России.

Swiss Appraisal входит в структуру швейцарского холдинга SRG Holding, SA (Geneva), обладающего многолетними традициями качества и надежности, работающего как единое целое во многих странах мира, оказывающего услуги самого высокого качества в соответствии с европейскими стандартами. SRG Holding, SA (Geneva) владеет различными активами по всему миру и объединяет компании, существующие с 1869 года.

До появления Swiss Appraisal в России услуги по профессиональной оценке могли позволить себе только крупные корпорации. Для решения небольших и средних задач приходилось обращаться в небольшие и не всегда профессиональные локальные компании.

Появление Swiss Appraisal в России в 2006 году стало возможным благодаря интеграции профессиональных знаний, международных стандартов и технологий.

Использование современных технологий и информационных систем, соответствие Отчетов об оценке Swiss Appraisal всем международным стандартам, самые низкие на рынке цены, высочайшая скорость и точность работы позволяют нам получать выдающиеся результаты.

Swiss Appraisal – единственная компания, оказывающая профессиональные услуги по оценке во всех крупных городах Российской Федерации в срок до 24 часов!

Более подробно Вы можете ознакомиться с информацией о Swiss Appraisal на сайте компании в сети Интернет по адресу: www.swissap.ru

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Результаты настоящего аналитического материала Swiss Appraisal предназначены для публичного использования. Аналитический материал не предназначен для целей принятия окончательных или иных решений.

Swiss Appraisal, руководство компании, ее сотрудники или уполномоченные третьи лица не несут никакую ответственность за решения, принятые или не принятые на базе данных, содержащихся в настоящем аналитическом материале.

Несмотря на тот факт, что информация, использованная в настоящем аналитическом материале, может считаться достоверной, Swiss Appraisal снимает с себя всякую ответственность за точность или полноту данных.

Любая информация и любые суждения, приведенные в настоящем аналитическом материале, могут быть изменены без предупреждения. Swiss Appraisal не дает заверений и не заявляет, что упомянутые в данном материале данные могут быть классифицированы к качеству публичной оферты к заключению контракта.

Данный аналитический материал Swiss Appraisal и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер.

Swiss Appraisal может предоставить экспертное мнение или оказать иные услуги, связанные с оценкой объектов оценки, в форме письменных Отчетов об оценке. Отчеты об оценке Swiss Appraisal соответствуют всем российским и мировым стандартам, Отчеты могут быть выполнены на любом языке.

Под Swiss Appraisal понимаются все компании, входящие в SRG Holding, SA (Geneva) и работающие под товарным знаком Swiss Appraisal.

Полная информация о Swiss Appraisal может быть найдена на сайте Swiss Appraisal в сети Интернет по адресу: www.swissap.com