

Эксперты рассказали, как проходит утверждение кадастровой стоимости недвижимости в России

Федеральная кадастровая палата в связи с увеличением количества запросов от граждан по теме кадастровой оценки запускает проект по повышению информирования владельцев недвижимости. Во всех регионах будут подготовлены инструкции и разъяснения о проведении государственной кадастровой оценки, формировании кадастровой стоимости и порядке ее оспаривания.

Что такое кадастровая стоимость

Кадастровая стоимость недвижимости – это стоимость, установленная в процессе государственной кадастровой оценки. Важно понимать, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не является константой: она может изменяться, так как ее расчет основан на широком спектре характеристик объекта недвижимости – это его технические параметры, местоположение, развитость инфраструктуры, наличие коммуникаций и так далее. Соответственно, изменение каких-либо характеристик объекта влияет на его кадастровую стоимость.

Что такое государственная кадастровая оценка (ГКО)

Согласно действующему законодательству, именно кадастровая стоимость является основной для расчета налога на недвижимое имущество. Для того чтобы налог рассчитывался справедливо, требуется регулярная актуализация данных о кадастровой стоимости.

Для этих целей проводится государственная кадастровая оценка объектов недвижимости.

«Помимо целей налогообложения кадастровая стоимость применяется также для расчета арендной платы, выкупной цены участков при приобретении в собственность, а также начальной цены по продаже земельного участка», – уточняет **заместитель директора-главный технолог Кадастровой палаты по Республике Карелия Тренин Роман**.

ГКО проводится по решению региональных властей. Она может быть проведена как выборочно, так и в отношении всех видов объектов недвижимости и всех категорий земель субъекта РФ одновременно. Например, администрация региона принимает решение о проведении ГКО в отношении земель сельхозназначения, многоквартирных домов или особо охраняемых территорий. Перечень объектов, подлежащих проведению ГКО на основании запроса администрации субъекта, формирует орган регистрации прав. Так, в Республике Карелия, в 2019 году проходит оценка земель сельхозназначения, а также всех объектов капитального строительства.

В городах федерального значения ГКО проводится не чаще одного раза в два года. В прочих регионах – не чаще одного раза в три года, но не реже одного раза в пять лет. Кроме того, возможно проведение внеочередной оценки.

Кто в России определяет кадастровую стоимость

Работы по кадастровой оценке земель начали проводить с 2001 года, тогда как налог за землю на основании кадастровой стоимости рассчитывается только с 2006 года. С конца первого десятилетия 2000-х проведение кадастровой оценки регулировалось нормами 135-ФЗ «Об оценочной деятельности». В 2016 году был принят 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»: это было сделано, чтобы усовершенствовать процедуры определения кадастровой стоимости. Новый закон, в числе прочего, усилил ответственность исполнителя работ по оценке за полученный результат.

В настоящее время продолжается переход от действия закона об оценочной деятельности, в соответствии с которым кадастровая стоимость определялась **независимыми оценщиками**, к закону о государственной кадастровой оценке, согласно которому **кадастровая стоимость рассчитывается специально созданными государственными бюджетными учреждениями при субъекте РФ**. На сегодня в ряде регионов уже созданы ГБУ, которые работают по новым правилам, в том числе и на территории Республики Карелия.

Примечательно, что работники бюджетных учреждений, непосредственно определяющие кадастровую стоимость, не в праве заниматься расчетом рыночной стоимости недвижимости для оспаривания ее кадастровой стоимости.

Как происходит процесс определения кадастровой стоимости

Итак, региональный орган власти принял решение о проведении государственной кадастровой оценки. Местный орган регистрации прав формирует перечень конкретных объектов недвижимости и по запросу предоставляет в орган власти. Тот, в свою очередь, в течение 3 рабочих дней должен направить его в специально созданные ГБУ. Этот перечень содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), обязательно - актуальные на 1 января года определения кадастровой стоимости.

В течение месяца с момента принятия решения орган власти должен проинформировать о нем правообладателей соответствующих объектов недвижимости.

Важным этапом государственной кадастровой оценки, проведенной ГБУ, становится предварительный отчет. В установленные законом сроки он должен быть размещен на сайте учреждения в Интернете, а также предоставлен в Росреестр (о чем орган власти также обязана проинформировать граждан). После исправления ошибок отчет публикуется на сайте ведомства на 60 дней, чтобы граждане могли с ним ознакомиться и высказать свои замечания. Причем направить их заинтересованные лица могут любым удобным способом – напрямую в ГБУ, проводившее оценку, подать заявление посредством портала госуслуг или через МФЦ.

У правообладателя есть 60 дней на ознакомление с предварительным отчетом, но подать замечания, согласно законодательству, необходимо в течение 50 суток. Следует отметить, что замечания к промежуточным отчетным документам должны

обязательно содержать ряд сведений, установленных законом: такие, как ФИО, кадастровый номер объекта недвижимости, номера страниц промежуточного отчета. Кроме того, к замечаниям могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. Замечания, не соответствующие требованиям, не подлежат рассмотрению.

Предварительное рассмотрение результатов оценки позволяет еще на начальном этапе исправить ошибки и откорректировать кадастровую стоимость (до того, как на объект начнут начисляться налоги, рассчитанные по такой кадастровой стоимости) и предотвратить необходимость обращаться в суд или комиссию для пересмотра. При этом длительный срок рассмотрения предварительных результатов оценки дает возможность обработать максимальное количество обращений до утверждения результатов определения кадастровой стоимости. А утверждают окончательные итоги государственной кадастровой оценки органы власти субъекта РФ.

«Данный инструмент позволяет гражданам заранее откорректировать кадастровую стоимость, экономя время на дальнейшем ее оспаривании», - резюмирует **Тренин Роман**.