

Эксперты рассказали, как проходит утверждение кадастровой стоимости недвижимости

Кадастровая палата в связи с увеличением количества запросов от граждан по теме кадастровой оценки запускает проект по повышению информирования владельцев недвижимости.

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.

В Ростовской области ГКО проводится по решению Правительства Ростовской области. Она может быть проведена как выборочно, так и в отношении всех видов объектов недвижимости и всех категорий земель Ростовской области. Например, Правительство Ростовской области принимает решение о проведении ГКО в отношении земель населенных пунктов, зданий и земель особо охраняемых территорий. Перечень объектов, подлежащих проведению ГКО на основании запроса Правительства Ростовской области, формирует орган регистрации прав.

В Ростовской области ГКО проводится 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**. С 01.07.2019 в Ростовской области создано ГБУ РО « Центр содействия развитию имущественно – земельных отношений Ростовской области» (далее – ГБУ), которое работает в соответствии с 237-ФЗ « О государственной кадастровой оценке».

Важно отметить, что работники ГБУ, непосредственно определяющие кадастровую стоимость, не в праве заниматься расчетом рыночной стоимости недвижимости для оспаривания ее кадастровой стоимости.

Как происходит процесс определения кадастровой стоимости на территории Ростовской области

Итак, Правительство Ростовской области приняло решение о проведении государственной кадастровой оценки. Орган регистрации прав формирует перечень конкретных объектов недвижимости и по запросу предоставляет в Правительство Ростовской области, а Правительство Ростовской области, в свою очередь, в течение 3 рабочих дней должно направить его в 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 Правительство Ростовской области должно проинформировать о нем правообладателей соответствующих объектов недвижимости.

Важным этапом ГКО, проведенной ГБУ, становится предварительный отчет. В установленные законом сроки он должен быть размещен на сайте ГБУ в Интернете, а также предоставлен в Управление Росреестра по Ростовской области (о чем Правительство Ростовской области также обязано 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.

Таким образом, 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, к которым представляется замечание (по желанию). К замечаниям могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

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 ГКО Правительство Ростовской области.

Таким образом, граждане получают доступный инструмент для корректировки кадастровой стоимости заранее, что позволяет им избежать обращения в комиссию для пересмотра уже утвержденных результатов ГКО или их оспаривания в судебном порядке.