

О государственной кадастровой оценке в свете изменения законодательства.

Каждый правообладатель объектов недвижимости будь то земельных участков или строений сталкивается с необходимостью оплаты ежегодного налога, рассчитываемого от кадастровой стоимости.

Как показывает практика работы комиссии по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости (далее - Комиссия), осуществляющей свою деятельность при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области, число юридических лиц и граждан, желающих оспорить результаты государственной кадастровой оценки не уменьшается. Особенно это касается последних результатов массовой оценки земельных участков, расположенных в населенных пунктах, которая проведена на территории Владимирской области в 2016 году.

Так, в I квартале 2018 года в Комиссии рассмотрено 369 заявлений о пересмотре кадастровой стоимости по 407 объектам недвижимости, принято 249 положительных решений (67 %). За этот же период во Владимирский областной суд поступило 67 заявлений, в том числе от юридических лиц 24 заявления, от физических лиц 43 заявления. В среднем по России в пользу заявителей принято 57,1 % заявлений.

Как рассказала руководитель Росреестра Виктория Абрамченко на «Деловом завтраке», организованном Российской газетой, одна из причин увеличения количества обращений в связи с завышенной кадастровой стоимостью и увеличением налога кроется в «падении цен на рынке вторичного жилья и новостроек, при этом массовая кадастровая оценка для целей налогообложения не учитывает реальное состояние рынка»; другая причина «кроется в привлечении к оценке недвижимости частных оценщиков, к работе которых немало претензий».

С 01 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ), который призван минимизировать проблемы предыдущих кадастровых оценок. Так, определением кадастровой стоимости будут заниматься государственные бюджетные учреждения, которые должны быть созданы в каждом субъекте Российской Федерации до 2020 года. В полномочия учреждений будет также входить определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, объектов недвижимости, у которых

произошли изменения количественных и качественных характеристик (например, вида разрешенного использования), предоставление разъяснений об определении кадастровой стоимости, рассмотрение обращений граждан, юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления о кадастровой стоимости, а также осуществление постоянной работы по сбору, обработке и накоплению информации, необходимой для определения кадастровой стоимости. Контроль за деятельностью учреждений возлагается на Росреестр. На территории Владимирской области такое учреждение создано в феврале 2018 года.

Государственная кадастровая оценка (далее - ГКО) будет проводиться по решению уполномоченного регионального исполнительного органа государственной власти не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет. В течение тридцати дней со дня принятия решения о проведении ГКО уполномоченный орган субъекта Российской Федерации должен будет проинформировать о принятии такого решения, а также о приеме бюджетным учреждением деклараций о характеристиках объектов недвижимости. Подавать декларации вправе как юридические, так и физические лица. Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 27.12.2016 № 846 установлена форма декларации, которая может быть представлена в бюджетное учреждение в письменном виде. Сроки рассмотрения декларации не должны превышать 20 рабочих дней с даты ее регистрации. В случае выявления несоответствия информации, содержащейся в декларации, со сведениями, имеющимися у учреждения, лицо, подавшее декларацию будет уведомлено о выявленных расхождениях и указаны источники соответствующих сведений.

Подготовка к проведению оценки будет осуществляться до 01 января года определения кадастровой стоимости, то есть перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке (далее - Перечень), будет формироваться по состоянию на 01 января года оценки. В Перечень не будут включаться объекты, которые не имеют кадастрового номера, категории земель, вида разрешенного использования, назначения объекта недвижимости, площади. По результатам обработки Перечень объектов будет размещен на официальном сайте уполномоченного органа субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Определение кадастровой стоимости будет осуществляться в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358. Положения методических указаний касаются в том числе сбора и анализа информации о рынке объектов оценки, определения ценообразующих факторов и обоснования моделей оценки кадастровой стоимости; определения кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки, а также в рамках индивидуального расчета; контроля качества результатов определения кадастровой стоимости и рассмотрения замечаний к ее определению.

В целях получения недостающей информации об объектах недвижимости бюджетным учреждением будут направляться запросы как в федеральные

органы исполнительной власти, так и так и в органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления. Ответ должен быть представлен в течение двадцати рабочих дней.

Необходимо отметить, что при определении кадастровой стоимости будет учитываться рыночная стоимость объектов недвижимости, определенная на ту же дату на заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия) или в судебном порядке.

По итогам проведенных оценочных работ на официальном сайте бюджетного учреждения будут размещены промежуточные отчетные документы, включающие такую информацию как кадастровые номера объектов недвижимости, характеристики объектов недвижимости (либо сведения о недостаточности информации о характеристиках объектов недвижимости), описание процесса определения кадастровой стоимости с указанием значений кадастровой стоимости. Указанная информация подлежит проверке органом регистрации прав, по результатам которой при отсутствии замечаний уполномоченный орган субъекта Российской Федерации официально опубликует извещение об имеющихся промежуточных отчетных документах с целью ознакомления и предоставления замечаний всех заинтересованных лиц. Замечания предоставляются в течение пятидесяти дней со дня размещения сведений. В тексте направляемых замечаний в обязательном порядке должны содержаться фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, представившего замечания, а также кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости, в отношении которого представляются замечания. К замечаниям могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, а также декларация о характеристиках объектов недвижимости. Уточненная информация будет регулярно обновляться бюджетным учреждением на своем официальном сайте.

По результатам рассмотрения замечаний будет представлен отчет, который при отсутствии замечаний будет признан окончательным и направлен в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации для утверждения результатов определения кадастровой стоимости. В течение тридцати дней со дня принятия акта об утверждении результатов отчет будет официально опубликован, а также представлен в орган регистрации прав для внесения утвержденных результатов в сведения Единого государственного реестра недвижимости.

В случае несогласия правообладателей объектов недвижимости с кадастровой стоимостью у них остается право оспорить утвержденные результаты в комиссии по рассмотрению споров либо в судебном порядке.

Таким образом, положения Федерального закона № 237-ФЗ призваны упорядочить проведение государственной кадастровой оценки в масштабах всей страны, а также уменьшить количество обращений о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости. Учитывая, что с 2020 года будет вестись регулярный мониторинг рынка недвижимости с

ежеквартальным определением индекса, который станет индикатором проседания или подъема рынка, государственная кадастровая оценка со временем станет отражать реальную связь с рыночной стоимостью объектов.

*Отдел землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки
недвижимости Управления Росреестра по Владимирской области*

О Росреестре

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Баринов Валерий Юрьевич
Начальник отдела организации, мониторинга и контроля
barinov_vy@vladrosreg.ru
(4922) 45-08-26