

Актуальные вопросы в сфере кадастровой оценки

Сведения обо всех объектах недвижимости, включая земельные участки, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Порядок ведения реестра установлен Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Порядком, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943.

В числе прочего в ЕГРН указывается стоимость объекта, определенная по результатам государственной кадастровой оценки – кадастровая стоимость, от величины которой зависит, например, размер уплачиваемого гражданами земельного налога и налога на имущество.

Государственная кадастровая оценка во Владимирской области до 2018 года проводилась в соответствии с положениями главы III Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Последняя государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов прошла в 2016 году, и результаты действуют с 1 января 2017 года, объектов капитального строительства (домов и квартир) – в 2015 году, её результаты действуют с 01 января 2016 года.

Предполагается, что кадастровая стоимость, определенная посредством государственной кадастровой оценки, совпадает с рыночной стоимостью, однако часто это не так. Кадастровая стоимость определяется методом массовой оценки без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. Вследствие этого кадастровая стоимость объекта недвижимости может отличаться от его реальной рыночной стоимости, как в большую, так и в меньшую сторону.

С января 2017 год вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», согласно которому оценка земли и находящихся на ней объектов капитального строительства будет осуществляться бюджетными учреждениями под контролем органов Росреестра. До этого оценку проводили независимые коммерческие компании, что часто создавало спорные ситуации.

На территории Владимирской области в феврале 2018 года создано новое учреждение - ГБУ ВО «Центр государственной кадастровой оценки» и с 10 августа 2018 года Владимирская область также перешла на проведение

государственной кадастровой оценки по новым правилам (постановление администрации Владимирской области от 02.08.2018 № 583 «О дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

Государственная кадастровая оценка теперь будет проводиться по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Указанный срок определяется со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости до дня принятия акта об утверждении следующих результатов определения кадастровой стоимости.

На официальном сайте Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области (<https://dio.avо.ru/>) в разделе «Новости, Информация» размещено извещение о проведении в 2019 году очередной государственной кадастровой оценки земельных участков категорий земель:

- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли сельскохозяйственного назначения.

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки осуществляется до 1 января 2019 года. В рамках подготовительного этапа к проведению государственной кадастровой оценки в целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, ГБУ ВО «Центр государственной кадастровой оценки» осуществляет прием деклараций о характеристиках земельных участков от правообладателей соответствующих земельных участков.

Для сбора и обработки указанной информации правообладатели земельных участков вправе предоставить в ГБУ ВО «Центр государственной кадастровой оценки» декларации о характеристиках соответствующих земельных участков, в том числе по уточнению основных, количественных и качественных характеристик объектов оценки: вида разрешенного использования, описания местоположения, площади, фактического использования, удаленности земельного участка, иных факторов, влияющих на кадастровую оценку объекта недвижимости в бумажном виде.

Форма декларации о характеристиках объектов недвижимости и порядок ее рассмотрения утверждены приказом Минэкономразвития России от 27.12.2016 №846 «Об утверждении порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы».

Прием деклараций о характеристиках объектов недвижимости осуществляется: на бумажном носителе по адресу: 600017, г. Владимир, ул.

Луначарского, д. 3, телефон (4922) 47-04-11, 47-04-12. Директор – Гольцев Владислав Анатольевич.

*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