

Государственная кадастровая оценка по-новому

С 1 января 2017 года Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон об оценке) установлен новый порядок проведения государственной кадастровой оценки.

Закон об оценке детально регулирует процедуру оценки, начиная от подготовки к ее проведению и до внесения результатов определения кадастровой оценки в Единый государственный реестр недвижимости.

Государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости.

Закон об оценке устанавливает определение кадастровой стоимости по единой методике, что позволяет повысить качество и обеспечить единообразие определения кадастровой стоимости при государственной кадастровой оценке.

Законом об оценке определен следующий порядок проведения государственной кадастровой оценки:

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.
2. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.
3. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения – не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки.

До 1 января года определения кадастровой стоимости осуществляется подготовка к проведению государственной кадастровой оценки, включающая сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

В целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, правообладатель объекта

недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (далее – Бюджетное учреждение) декларацию о характеристиках соответствующего объекта недвижимости, форма которой и порядок ее рассмотрения установлены приказом Минэкономразвития России от 27.12.2016 № 846.

В рамках подготовки к определению кадастровой стоимости Бюджетным учреждением осуществляется в том числе сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в установленном порядке.

2. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки

По итогам очередного тура государственной кадастровой оценки (для внеочередной оценки этого не требуется) Бюджетное учреждение составляет промежуточные отчетные документы, которые направляет в Росреестр и размещает на своем официальном сайте. Процедура работы с этими документами следующая:

10 дней отводится Росреестру на проверку;

3 рабочих дня – для направления в Бюджетное учреждение и Министерство имущественных отношений Омской области уведомления о соответствии документов установленным требованиям (или несоответствии, в этом случае Бюджетное учреждение в течение 7 рабочих дней исправляет указанные документы и представляет их повторно) и размещении их в фонде данных государственной кадастровой оценки;

50 дней отводится для подачи любыми заинтересованными лицами замечаний (они могут быть направлены как в Бюджетное учреждение, так и в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг).

Если по итогам рассмотрения замечаний к промежуточным отчетным документам Бюджетное учреждение выявит необходимость пересчета кадастровой стоимости в отношении объектов (даже не указанных в замечаниях), то оно осуществляет такой пересчет, а обновленные данные об этом с необходимыми обоснованиями размещает на своем сайте.

По истечении 60 дней с момента размещения промежуточных отчетных документов на своем сайте Бюджетное учреждение составляет отчет, включающий в себя справку обо всех учтенных и неучтенных замечаниях к этим документам с соответствующим обоснованием или об отсутствии замечаний к ним, а также об исправлении выявленных Росреестром нарушений требований к проекту отчета.

Одним из существенных отличий проведения государственной кадастровой оценки по новым правилам является то, что экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости теперь не требуется. Прежнее указание на невозможность принятия заказчиком отчета без положительного экспертного заключения заменено на невозможность утверждения

результатов определения кадастровой стоимости, если не устранены нарушения, выявленные Росреестром.

Новацией стала возможность проведения, начиная с 2020 года, внеочередной кадастровой оценки, которая проводится лишь в целях снижения текущих величин кадастровой стоимости (при снижении на 30 процентов и более индекса рынка недвижимости в регионе или если в отношении 30 процентов и более учтенных объектов недвижимости, расположенных на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, оспорены результаты государственной кадастровой оценки). Для целей выявления необходимости проведения такой оценки Росреестр ежеквартально рассчитывает для каждого субъекта Российской Федерации индекс рынка недвижимости, который публикуется в фонде данных государственной кадастровой оценки.

3. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости

Министерство имущественных отношений Омской области в течение двадцати рабочих дней со дня получения отчета утверждает содержащиеся в таком отчете результаты определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его обнародования (официального опубликования).

Одной из претензий к сложившейся практике проведения государственной кадастровой оценки стала сложность оспаривания ее результатов, в том числе связанных с ошибками, допущенными при определении кадастровой стоимости. Одна из причин этого заключается в том, что отобранный по конкурсу независимый оценщик (да и саморегулируемая организация таких оценщиков) по завершении тура оценки как бы отстранен от этой проблемы (и не ясно, кто будет проводить следующий тур). Создание же Бюджетного учреждения, занимающегося государственной кадастровой оценкой на постоянной основе, не имеющего конкурентов в данной сфере, позволяет исправлять такие ошибки и после завершения очередного тура.

Так, согласно Закону о кадастровой оценке Бюджетное учреждение, осуществившие определение кадастровой стоимости, будет рассматривать обращения граждан и юридических лиц, чьи права или обязанности затрагивают результаты такого определения, а также органов государственной власти и местного самоуправления об исправлении допущенных указанным учреждением ошибок.

Наряду с исправлением ошибок сохранен и прежний механизм оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде либо в комиссии по рассмотрению споров, которая теперь будет создаваться

Министерством имущественных отношений Омской области, а не Росреестром. Однако создание такой комиссии не обязательно, также как и предварительное рассмотрение спора в комиссии перед тем, как обратиться в суд (обязательное ранее для юридических лиц и органов государственной власти и местного самоуправления).

Основанием для оспаривания, как и ранее, является установление в отношении конкретного объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

**Нина Дузенко,
главный специалист-эксперт
отдела землеустройства и мониторинга земель,
кадастровой оценки недвижимости,
геодезии и картографии
Управления Росреестра
по Омской области.**