

О государственной кадастровой оценке

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо стоимость, определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Цель проведения кадастровой оценки заключается в определении стоимости объекта, выраженной в денежной форме. Кадастровая стоимость объектов недвижимости касается различных сфер государственного и муниципального управления: обложение физических и юридических лиц имущественными налогами, определение стоимости арендной платы в отношении государственного или муниципального имущества и земельных участков, определение выкупной цены объектов недвижимости и пр.

До 1 января 2017 года применялся порядок проведения государственной кадастровой оценки, предусмотренный Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее – Закон об оценке), который может применяться и в переходный период до 2020 г. в качестве альтернативного порядка. Выбор порядка проведения государственной кадастровой оценки осуществляется субъектами Российской Федерации.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с Законом об оценке предусматривает проведение шести последовательных процедур:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Кадастровая оценка проводилась на основании стандартов оценки, которые разрабатывались саморегулируемой организацией оценщиков. Саморегулируемая организация оценщиков – это некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Закона об оценке, федеральных стандартов оценки, иных

нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики и т.д.

Опыт, накопленный за годы проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с Законом об Оценке, выявил значительные недостатки в данной процедуре определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Количество заявлений по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки росло год от года. И в большинстве случаев потребовался пересмотр стоимости объектов недвижимости, исходя из данных об их рыночной стоимости, оказавшейся ниже кадастровой. Кроме того, дополнительным фактором для оспаривания кадастровой стоимости стал переход с 2015 года к налогообложению по результатам государственной кадастровой оценки квартир, индивидуальных жилых домов и других объектов недвижимости, собственниками которых являются граждане.

Процедура отбора исполнителя работ по государственной кадастровой оценке путем конкурсных процедур привела к тому, что органы государственной власти, как заказчики этих работ, не несут ответственности за неверные результаты оценки. Кроме того, государственная кадастровая оценка должна базироваться на непрерывном мониторинге уровня рыночных цен на недвижимость, постоянном накоплении данных как о самих объектах оценки, так и о ценообразующих факторах в данной сфере, что для отдельного оценщика не всегда возможно.

Поэтому в целях обеспечения единого методологического подхода государственной кадастровой оценки, повышения ответственности государственных органов за ее результаты правила проведения государственной кадастровой оценки вновь изменились. С 1 января 2017 г. вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Данным законом вводится институт государственных кадастровых оценщиков, а полномочия по определению кадастровой стоимости передаются государственным бюджетным учреждениям, которые будут на постоянной основе определять кадастровую стоимость. Это позволит обеспечить концентрацию ответственности, высокую прозрачность проведения процедур определения кадастровой стоимости и сопровождение её результатов.

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» устанавливает определение кадастровой стоимости по единой методике, что позволит повысить качество и обеспечить единообразие определения кадастровой стоимости при государственной кадастровой оценке. Кроме того, государственные бюджетные учреждения будут определять кадастровую стоимость вновь учтённых объектов недвижимости, ранее учтённых объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик. Также к функциям таких государственных бюджетных учреждений отнесены:

- предоставление детальных разъяснений по определённой кадастровой стоимости (что позволит получать информацию из единого источника);
- рассмотрение обращений об исправлении ошибок (что позволит в упрощённом порядке корректировать величину кадастровой стоимости и обеспечить оперативность исправления ошибок);
- постоянный мониторинг и обработка данных рынка недвижимости (что позволит повысить достоверность информации о рынке недвижимости);
- сбор, обработка, систематизация и накопление сведений об объектах недвижимости (что позволит повысить эффективность информационного взаимодействия).

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