

Изменения в системе государственной кадастровой оценки

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.

Государственная кадастровая оценка включает в себя следующие процедуры:

- 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.

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

Законом введен институт государственных кадастровых оценщиков, которые на постоянной основе определяют кадастровую стоимость объектов недвижимости. Ими являются вновь созданные или уже существующие государственные бюджетные учреждения (ГБУ), наделенные регионами соответствующими полномочиями. При этом субъект федерации несет субсидиарную ответственность по обязательствам ГБУ.

Кроме того, ГБУ будут определять кадастровую стоимость вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик. Также к функциям таких государственных бюджетных учреждений отнесено: 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 обработку данных рынка недвижимости (что позволит повысить достоверность информации о рынке недвижимости); сбор, обработку, систематизацию и

накопление сведений об объектах недвижимости (что позволит повысить эффективность информационного взаимодействия).

Бюджетные учреждения уполномочены предоставлять физическим и юридическим лицам разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, а также рассматривать обращения об исправлении ошибок. При определении новой кадастровой стоимости будет учтена информация об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была ранее оспорена. ГБУ обязано осуществлять сбор, обработку и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была ранее оспорена, в целях подготовки к определению новой кадастровой стоимости.

Как и ранее, государственная кадастровая оценка проводится 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. Вместе с тем, введена возможность проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, которая не учитывается для целей установления периодичности проведения государственной кадастровой оценки. Установлен исчерпывающий перечень оснований проведения такой оценки. Так, например, внеочередная оценка проводится в случае снижения индекса рынка недвижимости в субъекте РФ на 30 процентов и более со дня проведения последней государственной кадастровой оценки. При этом законом предусмотрен запрет на изменение кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества в случае, если кадастровая стоимость, полученная в ходе проведения внеочередной оценки, будет выше, чем кадастровая стоимость, содержащаяся в ЕГРН на дату проведения такой оценки.

Надзор за проведением государственной кадастровой оценки осуществляет Росреестр. Он же ведет фонд данных государственной кадастровой оценки. В случае выявления нарушений, связанных с несоблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о такой оценке, Росреестр выдает предписание об устранении выявленных нарушений. Таким образом, у правообладателей появляется дополнительная возможность обратиться с жалобой в Росреестр в связи с выявлением нарушений в ходе оценки.

Предусмотрены процедуры рассмотрения обращений об исправлении ошибок в определении кадастровой стоимости. Вводится альтернативная процедура рассмотрения споров по определению кадастровой стоимости. В отличие от ранее существовавшего порядка, новым законом установлено, что для обращения в суд предварительное обращение в комиссию для юридических лиц не является обязательным. Более того, само создание комиссий перестает быть обязательным для субъектов РФ.

Кроме того, изменен состав комиссии – в нее должен входить представитель уполномоченного по защите прав предпринимателей в субъекте РФ. Всего в составе комиссии должно быть не менее пяти членов. Заседание комиссии считается правомочным, если на нем присутствуют не менее половины ее членов. Законом исключена возможность оспаривания

результатов определения кадастровой стоимости по такому основанию, как недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

Закон об оценке позволит повысить контроль за результатами кадастровой оценки и избежать излишней коммерциализации этих работ. В конечном итоге данный закон призван защитить правообладателей, учесть интересы населения и бизнеса.

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