

Местное время

Авг 8, 2016

st-vestnik

[0 КОММЕНТ. »](#)

## Кадастровая оценка должна быть справедливой



### **О государственной кадастровой оценке и применении кадастровой стоимости с учетом изменений законодательства РФ.**

3 июля Президентом РФ подписаны Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и №360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Законами вводится новый порядок проведения государственной кадастровой оценки, а также устанавливается запрет на проведение новых кадастровых оценок по старым правилам на переходный период до 2020 года.

Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» предусмотрен новый порядок проведения государственной кадастровой оценки. В частности функции по определению кадастровой стоимости будут переданы на постоянной основе государственным бюджетным учреждениям субъектов РФ. Ими станут вновь созданные или уже существующие государственные бюджетные учреждения (ГБУ), наделенные регионами соответствующими полномочиями. При этом субъект Российской Федерации будет нести субсидиарную ответственность по обязательствам ГБУ.

Государственные бюджетные учреждения будут определять кадастровую стоимость вновь учтенных, ранее учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик. На ГБУ также возложены функции по предоставлению разъяснений по определенной кадастровой стоимости, по сбору, обработке, систематизации и накоплению сведений об объектах недвижимости. Государственная кадастровая оценка будет проводиться по решению субъекта Российской Федерации. Список объектов недвижимости, подлежащих оценке, должен формироваться органами Росреестра.

**Миронова Ирина Валентиновна — заместитель Руководителя Управления Росреестра по Тверской области, председатель комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тверской области:**

*Новый закон позволит комплексно исправлять допущенные при проведении государственной кадастровой оценки ошибки. Если государственным учреждением будет выявлена ошибка, например, при определении кадастровой стоимости одной квартиры в многоквартирном доме, то будет пересчитана стоимость всех квартир. Сейчас кадастровая стоимость оспаривается индивидуально для каждого объекта недвижимости. Хотелось бы обратить внимание, что действующая кадастровая оценка может быть оспорена как в судебном, так и досудебном порядке путем обращения в Комиссию по рассмотрению споров о результатах*

*кадастровой оценки, созданной при Управлении Росреестра по Тверской области. Порядок оспаривания также упрощен – теперь заявитель не должен предоставлять в Комиссию экспертное заключение на отчет о рыночной стоимости объекта недвижимости.*

Законом установлен переходный период до 2020 года, в течение которого субъекты Российской Федерации должны создать бюджетные учреждения и перейти на новую систему проведения государственной кадастровой оценки.

На этот период вводится мораторий на проведение новых кадастровых оценок согласно ранее действовавшему порядку. Данные нормы закреплены во вступившем в силу 15 июля 2016 года Федеральном законе от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ». Законом предусмотрен фактический запрет на проведение государственной кадастровой оценки по действующему порядку с привлечением рыночных оценщиков в период с 2017 по 2020 годы (за исключением тех оценок, договоры на проведение которых заключены до вступления в силу Федерального закона № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Таким образом, предусматривается применение в течение указанного периода кадастровой стоимости, актуальной на 1 января 2014 года или на 1 января года, в котором впервые начала действовать для целей налогообложения кадастровая стоимость.

Для тех земельных участков и объектов недвижимости, которые были поставлены на кадастровый учет за период с 1 января 2014 года либо в этот период изменили свои характеристики (площадь, назначение, вид разрешенного использования, категория земель) Федеральным законом № 360-ФЗ предусмотрено, что кадастровая стоимость подлежит пересчету.

Такой пересчет будет осуществлен до 1 января 2017 года с использованием результатов государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2014 года или на 1 января года, в котором впервые начала действовать для целей налогообложения кадастровая стоимость, если на 1 января 2014 года отсутствовала кадастровая стоимость или не применялась для целей налогообложения.

#### **Комиссарова Ольга Сергеевна — первый заместитель Министра имущественных и земельных отношений Тверской области:**

*Введение института государственных кадастровых оценщиков давно обсуждалось и нашло свое отражение в новом законе. Раньше орган исполнительной власти, утверждавший результаты оценки, был лишен возможности повлиять на качество полученных независимым оценщиком результатов. Нововведения призваны повысить открытость и объективность результатов кадастровой оценки, учитывать при ее установлении баланс интересов муниципалитетов, для которых имущественные налоги — важный доходный источник, и налогоплательщиков, нагрузка на которых в условиях экономической нестабильности не должна быть чрезмерной. Помимо этого создается механизм, направленный на исключение случаев резкого увеличения сумм земельного налога вследствие в том числе применения в целях налогообложения новых значений кадастровой стоимости.*

Кадастровая оценка по-прежнему будет проводиться не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в три года. Однако законом вводится понятие внеочередной кадастровой оценки. Решение о ее проведении будет приниматься субъектами РФ по основанию установления рыночной стоимости не менее чем по 30% объектам недвижимости в субъекте Российской Федерации, а также в случае снижения индекса рынка недвижимости в субъекте Российской Федерации на тридцать и более процентов со дня проведения последней государственной кадастровой оценки.