

Эксперты рассказали, как проходит утверждение кадастровой стоимости недвижимости

**Кадастровая палата в связи с увеличением количества запросов от граждан по теме кадастровой оценки запускает проект по повышению информирования владельцев недвижимости.**

**Что такое кадастровая стоимость**

Кадастровая стоимость недвижимости – это стоимость, установленная в процессе государственной кадастровой оценки. Важно понимать, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не является константой: она может изменяться, так как ее расчет основан на широком спектре характеристик объекта недвижимости – это его технические параметры, местоположение, развитость инфраструктуры, наличие коммуникаций и так далее. Соответственно, изменение каких-либо характеристик объекта влияет на его кадастровую стоимость.

**Что такое государственная кадастровая оценка (ГКО)**

Согласно действующему законодательству, именно кадастровая стоимость является основной для расчета налога на недвижимое имущество. Для того чтобы налог рассчитывался справедливо, требуется регулярная актуализация данных о кадастровой стоимости. Для этих целей проводится государственная кадастровая оценка объектов недвижимости.

В Ростовской области ГКО проводится по решению Правительства Ростовской области. Она может быть проведена как выборочно, так и в отношении всех видов объектов недвижимости и всех категорий земель Ростовской области. Например, Правительство Ростовской области принимает решение о проведении ГКО в отношении земель населенных пунктов, зданий и земель особо охраняемых территорий. Перечень объектов, подлежащих проведению ГКО на основании запроса Правительства Ростовской области, формирует орган регистрации прав.

В Ростовской области ГКО проводится не чаще одного раза в три года, но не реже одного раза в пять лет. Кроме того, возможно проведение внеочередной оценки.

**Кто в России определяет кадастровую стоимость**

Работы по кадастровой оценке земель начали проводить с 2001 года, тогда как налог за землю на основании кадастровой стоимости рассчитывается только с 2006 года. С конца первого десятилетия 2000-х проведение кадастровой оценки регулировалось нормами 135-ФЗ «Об оценочной деятельности». В 2016 году был принят 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Это было сделано, чтобы усовершенствовать процедуры определения кадастровой стоимости. Новый закон, в числе прочего, усилил ответственность исполнителя работ по оценке за полученный результат.

В настоящее время продолжается переход от действия закона об оценочной деятельности, в соответствии с которым кадастровая стоимость определялась **независимыми оценщиками**, к закону о государственной кадастровой оценке, согласно которому **кадастровая стоимость рассчитывается специально созданными государственными бюджетными учреждениями при субъекте РФ**. С 01.07.2019 в Ростовской области создано ГБУ РО « Центр содействия развитию имущественно – земельных отношений Ростовской области» (далее – ГБУ), которое работает в соответствии с 237-ФЗ « О государственной кадастровой оценке».

Важно отметить, что работники ГБУ, непосредственно определяющие кадастровую стоимость, не в праве заниматься расчетом рыночной стоимости недвижимости для оспаривания ее кадастровой стоимости.

**Как происходит процесс определения кадастровой стоимости на территории Ростовской области**

Итак, Правительство Ростовской области приняло решение о проведении государственной кадастровой оценки. Орган регистрации прав формирует перечень конкретных объектов недвижимости и по запросу предоставляет в Правительство Ростовской области, а Правительство Ростовской области, в свою очередь, в течение 3 рабочих дней должно направить его в ГБУ. Этот перечень содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), обязательно - актуальные на 1 января года определения кадастровой стоимости.

В течение месяца с момента принятия решения Правительство Ростовской области должно проинформировать о нем правообладателей соответствующих объектов недвижимости.

Важным этапом ГКО, проведенной ГБУ, становится предварительный отчет. В установленные законом сроки он должен быть размещен на сайте ГБУ в Интернете, а также предоставлен в Управление Росреестра по Ростовской области (о чем Правительство Ростовской области также обязано проинформировать граждан). После исправления ошибок отчет публикуется на сайте ведомства на 60 дней, чтобы граждане могли с ним ознакомиться и высказать свои замечания. Причем направить их заинтересованные лица могут любым удобным способом – напрямую в ГБУ, проводившее оценку, подать заявление посредством портала госуслуг или через МФЦ.

Таким образом, у правообладателя есть 60 дней на ознакомление с предварительным отчетом, но подать замечания, согласно законодательству, необходимо в течение 50 суток. Следует отметить, что замечания к промежуточным отчетным документам должны обязательно содержать ряд сведений, установленных законом: такие, как ФИО, кадастровый номер объекта недвижимости, номера страниц промежуточного отчета, к которым представляется замечание (по желанию). К замечаниям могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Предварительное рассмотрение результатов оценки позволяет еще на начальном этапе исправить ошибки и откорректировать кадастровую стоимость (до того, как на объект начнут начисляться налоги, рассчитанные по такой кадастровой стоимости) и предотвратить необходимость обращаться в суд или комиссию для пересмотра. При этом длительный срок рассмотрения предварительных результатов оценки дает возможность обработать максимальное количество обращений до утверждения результатов определения кадастровой стоимости. А утверждают окончательные итоги ГКО Правительство Ростовской области.

Таким образом, граждане получают доступный инструмент для корректировки кадастровой стоимости заранее, что позволяет им избежать обращения в комиссию для пересмотра уже утвержденных результатов ГКО или их оспаривания в судебном порядке.