

Нововведения Федерального закона «О государственной кадастровой оценке»

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации налоговая база в отношении объекта недвижимого имущества определяется как его кадастровая стоимость, поэтому для справедливого налогообложения требуются актуальные сведения о данной стоимости. Государственная кадастровая оценка для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с начала ее осуществления претерпела большие изменения и в настоящее время в данной системе для целей определения кадастровой стоимости проходит реформа, поэтому вопросы проведения кадастровой оценки на сегодняшний день очень актуальны.

Ранее оценочная деятельность в Российской Федерации регулировалась Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, в соответствии с которым решение о проведении государственной кадастровой оценки принимали региональные органы власти или органы местного самоуправления, которые на конкурсной основе выбирали независимого оценщика и заключали с ним договор. В свою очередь, оценщики самостоятельно выбирали и обосновывали подходы и методы, используемые при оценке объектов недвижимости. Большим недостатком такой системы оценки являлось то, что не существовало единой методики, утвержденной Министерством экономического развития России, которая должна была однозначно регламентировать определение кадастровой стоимости. Также независимый оценщик не был обязан отслеживать преемственность новых результатов по отношению к старым. Так как конкурс на проведение кадастровой оценки каждый раз выигрывала новая оценочная организация, которая использовала свои наработки, результаты определения кадастровой стоимости после проведения новой оценки могли значительно меняться как в большую, так и в меньшую сторону.

После завершения оценки региональные и муниципальные администрации утверждали ее результаты и передавали их в Росреестр, вносящий эти данные в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

О несовершенстве выбранного подхода к проведению кадастровой оценки можно судить по постоянно возрастающему количеству заявлений об оспаривании кадастровой стоимости, поданных в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации. Основными нововведениями нового закона являются создание единой методики определения кадастровой стоимости на всей территории России и передача полномочий по государственной кадастровой оценке от независимых оценщиков в

специальные бюджетные учреждения, создаваемые субъектом Российской Федерации. Отныне данные бюджетные учреждения устанавливают и кадастровую стоимость вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошли какие-либо изменения. При этом субъект федерации несет субсидиарную ответственность по обязательствам бюджетных учреждений.

Также в новом законе четко прописан порядок исправления ошибок, допущенных при проведении кадастровой оценки. Бюджетное учреждение должно будет предоставлять разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости (что позволит получать информацию из единого источника).

Как и ранее, государственная кадастровая оценка должна проводиться 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. Но, вместе с тем, появилась возможность проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Так, начиная с 2020 года, в случае снижения индекса рынка недвижимости в субъекте Российской Федерации на 30 процентов и более со дня проведения последней государственной кадастровой оценки принимается решение о проведении внеочередной оценки. Внеочередная государственная кадастровая оценка проводится также в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости в отношении тридцати и более процентов объектов недвижимости, участвовавших в оценке, которые расположены на территории субъекта Российской Федерации, и сведения о которых содержатся в ЕГРН. Кадастровая стоимость, полученная в ходе проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, не может превышать кадастровую стоимость, содержащуюся в ЕГРН на дату проведения такой оценки.

Новым законом предусмотрена процедура 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 Российской Федерации. Также изменен состав комиссии: теперь в нее, помимо представителя уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, представителя органа регистрации прав, 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. Возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по такому основанию, как

недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, новым законом исключена.

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, можно сказать, что действие нового закона направлено на повышение качества результатов государственной кадастровой оценки, от которого напрямую зависит экономическая обоснованность и справедливость налогообложения недвижимости.

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