

Применение результатов кадастровой оценки

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее – Закон об оценке) под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Государственная кадастровая оценка (ГКО) проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (статья 24.12 Закона об оценке). ГКО проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости. Определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется исходя из количественных и качественных характеристик объектов недвижимости, указанных в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, а также общей информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, сбор и анализ которой осуществляет Исполнитель.

Кадастровая оценка используется в целях налогообложения, а точнее, для определения налогооблагаемой базы земельных участков и иных объектов недвижимости и регулируется Налоговым кодексом Российской Федерации. Также результаты кадастровой оценки используются при выкупе земельных участков, на которых расположены находящиеся в частной собственности объекты недвижимого имущества. В некоторых случаях согласно законодательству Российской Федерации кадастровая стоимость земельных участков является базой для расчета арендных ставок. Кроме того, в тех регионах страны, где рынок сельскохозяйственных земель развит недостаточно, сложилась практика, в соответствии с которой банки кредитуют производителей сельскохозяйственной продукции, рассчитывая величину залогового обеспечения на основе информации о кадастровой стоимости земельных участков.

Результаты кадастровой оценки по объективным, часто не зависящим от исполнителя работ причинам, бывают неадекватными рыночным условиям. Сегодня нередки случаи, когда земельный налог с участка земли площадью в 50 соток, расположенный в перспективном районе населенного пункта, с возведенными на нем жилыми постройками стоимостью в несколько миллионов рублей, исчисляется несколькими сотнями рублей, а налог с дачного участка, площадью 5 соток, расположенного в труднодоступном месте, несколькими тысячами рублей.

Действующим законодательством предусмотрена возможность пересмотра кадастровой стоимости. Обратиться с заявлением о пересмотре

стоимости может как владелец объекта недвижимости, так и иное лицо, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности. Перечень лиц, наделенных правом оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, содержится в ст. 24.18 Закона об оценке и в ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Оспорить кадастровую стоимость можно в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде.

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