

Омский Росреестр о нововведениях закона «О государственной кадастровой оценке»

В Омской области в связи с вступлением в силу с 1 января 2017 года Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон об оценке) установлен новый порядок проведения государственной кадастровой оценки (далее – ГКО). В настоящее время еще действуют результаты государственной кадастровой оценки, проведенной в соответствии с требованиями федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», но к 2022 году у всех объектов недвижимости, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), кадастровая стоимость будет определена по новым правилам.

Закон об оценке детально регулирует процедуру оценки, начиная от подготовки к ее проведению и до внесения результатов определения кадастровой оценки в ЕГРН.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с Законом об оценке и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

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.

Кроме того, кадастровая стоимость может применяться, например, для определения стартовой цены на аукционах, расчета ставок арендной платы или экономического обоснования стоимости изъятия земельных участков для государственных нужд.

ГКО проводится по решению региональных властей:

1) одновременно в отношении всех учтенных в ЕГРН на территории субъекта Российской Федерации зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, за

исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи¹¹ Закона об оценке;

2) одновременно в отношении всех учтенных в ЕГРН на территории субъекта Российской Федерации земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи¹¹ Закона об оценке.

Очередная ГКО проводится через четыре года с года проведения последней ГКО соответствующих видов объектов недвижимости в городах федерального значения в случае принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соответствующего решения – через два года.

В настоящее время завершен переход от действия закона об оценочной деятельности, в соответствии с которым кадастровая стоимость определялась независимыми оценщиками, к закону об оценке, согласно которому кадастровая стоимость рассчитывается специально созданными государственными бюджетными учреждениями при субъекте РФ. В Омской области создано бюджетное учреждение «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (далее – Омский центр кадастровой оценки, Омский центр), которое работает по новым правилам.

Как же проводится кадастровая оценка?

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации (Министерство имущественных отношений Омской области) принимает решение о проведении ГКО. Решение о проведении ГКО принимается не позднее, чем за шесть месяцев до 1 января года проведения ГКО. Министерство имущественных отношений Омской области в течение тридцати календарных дней со дня принятия решения о проведении ГКО обеспечивает информирование о принятии этого решения, а также о приеме Омским центром кадастровой оценки документов, содержащих сведения о характеристиках объектов недвижимости, путем:

1) размещения извещения и копии решения о проведении ГКО на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

2) опубликования извещения в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации;

- 3) размещения извещения на своих информационных щитах;
- 4) направления копии решения о проведении ГКО в орган регистрации прав для его размещения в фонде данных ГКО;
- 5) направления копии решения о проведении ГКО в органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов, городских округов, муниципальных округов для его доведения до сведения заинтересованных лиц.

Омский центр кадастровой оценки обеспечивает сбор недостающей информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе путем направления запросов о ее предоставлении в органы и организации, в распоряжении которых имеется такая информация.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих ГКО, формируется и предоставляется в Министерство имущественных отношений Омской области подведомственным органу регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением «ФКП Росреестра» по Омской области бесплатно на основании решения о проведении ГКО в течение двадцати рабочих дней с 1 января года проведения ГКО, указанного в решении о проведении ГКО, размещенном в фонде данных ГКО.

Определение кадастровой стоимости осуществляется Омским центром кадастровой оценки в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень, в соответствии с методическими указаниями о ГКО.

Важным этапом ГКО, проведенной Омским центром кадастровой оценки, становится предварительный отчет. В установленные законом сроки он должен быть размещен на сайте Омского центра, а также в фонде данных ГКО на сайте Росреестра на 60 дней, чтобы граждане могли с ним ознакомиться и высказать свои замечания. Причем, направить их заинтересованные лица могут любым удобным способом – напрямую в Омский центр, проводивший оценку, подать заявление посредством портала госуслуг или через МФЦ, либо почтовым отправлением с уведомлением о вручении, или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет».

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 органы власти субъекта РФ.

В случае если результаты ГКО уже утверждены, но не устраивают правообладателя, то законом предусмотрен порядок изменения кадастровой стоимости.

В соответствии с постановлением Правительства Омской области от 16.12.2020 № 542-п в Омской области с 1 января 2021 года применяются положения статьи 22.1 Закона об оценке, согласно которой кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть установлена Омским центром кадастровой оценки в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета.

К заявлению об установлении рыночной стоимости должны быть приложены отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа, и доверенность, удостоверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, если заявление подается представителем заявителя. Заявление об установлении рыночной стоимости подлежит рассмотрению в течение тридцати календарных дней со дня его поступления.

Омский центр кадастровой оценки вправе принять следующие решения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости:

- 1) об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости;

2) об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости

В случае принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости в таком решении должны быть приведены все выявленные в ходе рассмотрения заявления об установлении рыночной стоимости причины, послужившие основанием для принятия такого решения.

Решение Омского центра кадастровой оценки в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения Омского центра в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Также предусмотрена возможность подачи в Омский центр, осуществивший определение кадастровой стоимости, заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Ошибками, допущенными при определении кадастровой стоимости, являются:

1) несоответствие определения ГКО положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке;

2) описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная ошибка, повлиявшая на величину кадастровой стоимости одного или нескольких объектов недвижимости.

Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, может быть подано в течение пяти лет со дня внесения в ЕГРН сведений о соответствующей кадастровой стоимости.

По итогам рассмотрения обращения об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, Омским центром кадастровой оценки могут быть приняты:

1) решение о пересчете кадастровой стоимости в связи с наличием технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

2) решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости, если наличие технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, не выявлено.

Решение Омского центра кадастровой оценки, принятое по итогам рассмотрения заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства.

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