

Совершенствование определения кадастровой стоимости

Правительством России в октябре 2019 года одобрен проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки». Документ разработан при участии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее Росреестр) во исполнение Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию.

Председатель Правительства России Дмитрий Медведев отмечает, что законопроект *«направлен на сохранение принципа экономической обоснованности кадастровой стоимости. Чтобы не допускать ситуаций, когда кадастровая стоимость превышает рыночную и люди вынуждены идти в суд – оспаривать ошибки оценщиков или, того хуже, какие-то умышленные действия, манипулирование оценкой»*.

Заместитель Министра экономического развития Российской Федерации – руководитель Росреестра Виктория Абрамченко на заседании Правительства пояснила необходимость внесения ряда изменений, в том числе в применяющийся с 2017 года Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»: *«Документ направлен на защиту интересов одновременно и правообладателей объектов недвижимости, и органов власти. В предложенном законопроекте предусмотрены действенные механизмы исправления накопленных ранее ошибок в результатах кадастровой оценки. Важно, что при этом, в случае принятия законопроекта правообладатели не будут нести дополнительных расходов»*.

Глава Росреестра подчеркнула, что «в проекте закона применён принцип «любое исправление – в пользу правообладателя». *Если в результате исправления ошибки стоимость уменьшилась, такая стоимость применяется ретроспективно – с даты применения ошибочной стоимости, а если стоимость увеличилась – с нового налогового периода. Если ошибка является системной, она исправляется без дополнительных заявлений в отношении всех объектов недвижимости»*.

В законопроекте также установлен, начиная с 2022 года, *единый для всех регионов цикл оценки и единая дата оценки – раз в четыре года (для городов федерального значения – раз в два года по их решению)*, что создаст дополнительные удобства для правообладателей недвижимости, особенно если она находится в нескольких регионах. Кроме того, предложено изменить механизм внесудебного установления кадастровой стоимости, то есть предусмотреть переход от приема заявлений в комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, фактически не несущих ответственность за принимаемые ими решения, к их рассмотрению в бюджетных учреждениях субъектов РФ.

«Изменение результатов стоимости до их утверждения будет возможно только после публичного рассмотрения. Эта процедура станет более прозрачной», — подчеркнул на заседании Правительства России Дмитрий Медведев.

Одновременно с этим законопроектом устанавливается персональная ответственность директоров таких бюджетных учреждений за качество кадастровой оценки.

Государственное бюджетное учреждение Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки» было создано в феврале 2018 года. В текущем 2019 году учреждением выполняются работы по определению кадастровой стоимости земельных участков трех категорий: земли особо охраняемых территорий (195 участков), земли промышленности и иного специального назначения (6,5 тыс. участков) и земли сельскохозяйственного назначения, включая земельные участки, предназначенные для ведения садоводства (215 тыс. участков).

Оспаривание кадастровой стоимости, полученной по результатам государственной кадастровой оценки 2019 года, будет осуществляться уже в рамках Закона № 237-ФЗ, положениями которого предусмотрена свобода выбора заинтересованным лицом обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости либо в суд, либо в комиссию (в случае ее создания на территории субъекта).

За 9 месяцев 2019 года комиссия по пересмотру кадастровой стоимости, созданная при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области, рассмотрела 594 заявления в отношении 636 объектов недвижимости. Доля решений, принятых комиссией в пользу заявителей, составила 60,7 % (в 2018 году – 69 %). Это чуть ниже среднего показателя по России (61,3 %).

Начальник отдела землеустройства
и кадастровой оценки недвижимости
Соколова Елена Викторовна