

Совершенствование порядка определения кадастровой стоимости

В Республике Карелия с 2018 года проводится оценка объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке». В 2018 году утверждены актуализированные результаты кадастровой оценки земельных участков населенных пунктов и особо охраняемых территорий и объектов, в 2019 году Государственным бюджетным учреждением Республики Карелия «Центр государственной кадастровой оценки» проводятся работы по оценке объектов капитального строительства и земель сельскохозяйственного назначения.

В настоящее время закон предполагает оспаривание результатов оценки в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Министерстве имущественных и земельных отношений Республики Карелия в июне 2019 года, и в судебном порядке. В текущем году состоялось 3 заседания комиссии, было рассмотрено 11 заявлений, из которых только 2 были приняты в пользу заявителей. С января по сентябрь 2019 года в судебном порядке из 12 рассмотренных исковых заявлений 11 рассмотрены положительно, кадастровая стоимость определена в размере рыночной.

При этом в основном отмечается расхождение между кадастровой и рыночной стоимостью, что свидетельствует о необходимости совершенства применяемой методики массовой оценки, поскольку существующие подходы к определению кадастровой стоимости могут приводить к её завышению.

Следовательно, механизм внесудебного установления кадастровой стоимости, предусмотренный законопроектом, предполагающим рассмотрение споров непосредственно бюджетным учреждением, определяющим кадастровую стоимость, упростит для налогоплательщика процесс оспаривания, станет более понятным и прозрачным, а персональная ответственность директоров таких бюджетных учреждений за качество кадастровой оценки будет способствовать совершенствованию всего процесса определения и оспаривания кадастровой стоимости.

Подробнее по теме пояснили в пресс-службе Росреестра.

Правительством России одобрен проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки». Документ разработан при участии Росреестра во исполнение Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию.

Как отметил в своем вступительном слове Председатель Правительства России Дмитрий Медведев, 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 пояснила необходимость внесения ряда

ПРЕСС-РЕЛИЗ

изменений, в том числе в применяющийся Федеральный закон «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.

Так, директор ГБУ Рязанской области «Центр государственной кадастровой оценки» Андрей Ульянов считает, что «передача функций бюджетным учреждениям позволит оценщикам взаимодействовать в доступном для понимания формате, что в перспективе приведет к значительному повышению качества услуг».

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

Среди прочего предусмотрены механизмы взаимодействия региональных бюджетных учреждений, которые проводят в настоящее время кадастровую оценку, с органами и организациями, располагающими необходимой для оценки информацией. К примеру, законопроект существенно расширяет состав и объем предоставляемых Росреестром регионам сведений об объектах недвижимости.

Пресс-служба
Управления Росреестра по Республике Карелия