



Государственная кадастровая оценка недвижимости в Вологодской области

В текущем году на территории Вологодской области проводится очередная государственная кадастровая оценка объектов недвижимости (зданий, помещений, строений, сооружений) и земель населенных пунктов, расположенных на территории Вологодской области. Как известно, результаты проведения кадастровой оценки повлияют на начисление налога на имущество. Об особенностях проведения кадастровой оценки в нашем регионе расскажет **Сорокина Татьяна Геннадьевна**, начальник отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Вологодской области.

Что же такое государственная кадастровая оценка?

- Это целый комплекс мероприятий (процедур), направленных на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости и осуществляемых в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке». Государственная кадастровая оценка включает в себя:

- 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;
- 3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Для определения кадастровой стоимости осуществляется подготовка, включающая в себя, в том числе, сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

Государственная кадастровая оценка – это массовая оценка объектов недвижимости. Она проводится дистанционно. Оценщик, который определяет кадастровую стоимость объектов, использует сведения о таких объектах, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. Кроме того, он запрашивает соответствующую необходимую информацию в органах местного самоуправления, для определения и использования тех или иных ценообразующих факторов стоимости. Определяет методы и модель, которые будут использоваться для определения стоимости.

Кто проводит кадастровую оценку объектов недвижимости в нашем регионе?

- В конце 2017 года в Вологодской области в сфере государственной кадастровой оценки создано государственное бюджетное учреждение Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации», которое находится по адресу: г. Вологда, ул. Пошехонское шоссе, д.11.

Данное бюджетное учреждение и выполняет работы по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости. Кроме того, в соответствии с Законом о государственной кадастровой оценке, бюджетное учреждение будет выполнять эти полномочия на постоянной основе.

Каким образом жители Вологодской области могли узнать о проводимой кадастровой оценке?

- Департамент имущественных отношений Вологодской области, который является учредителем бюджетного учреждения, в течение тридцати дней со дня принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки проинформировал о принятом решении, а также о приеме бюджетным учреждением деклараций о характеристиках объектов недвижимости путем размещения соответствующей информации на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в печатном средстве массовой информации – газете «Красный Север», в котором осуществляется обнародование (официальное опубликование) правовых актов Правительства Вологодской области.

Кроме того, данная информация была размещена на информационных щитах Департамента, а также органов местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Вологодской области.

В свою очередь, Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии – Росреестр, в соответствии с Законом о государственной кадастровой оценке, разместила копию решения о проведении оценки в фонде данных государственной кадастровой оценки.

Все ли объекты недвижимости, которые существуют на территории Вологодской области будут оценены?

- Поскольку в текущем 2019 году проводится кадастровая оценка объектов капитального строительства (зданий, помещений, строений, сооружений) и земельных участков категории «земли населенных пунктов» органом регистрации прав и государственного кадастрового учета был

сформирован перечень таких объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в который вошли все объекты и земельные участки, стоящие на государственном кадастровом учете по состоянию на 01.01.2019.

А как же объекты недвижимости, которые поставлены на кадастровый учет после 01.01.2019? Для них кадастровая стоимость определена не будет?

- В соответствии с Законом о государственной кадастровой оценке, после утверждения результатов определения кадастровой стоимости, полученных по итогам проведения государственной кадастровой оценки бюджетным учреждением будет осуществлено определение кадастровой стоимости для таких объектов недвижимости.

Орган регистрации прав и государственного кадастрового учета сформирует и предоставит бюджетному учреждению перечень объектов недвижимости, которые были поставлены на государственный кадастровый учет в течении 2019 года, а также объектов, у которых в течении текущего года изменились качественные или количественные характеристики. Например, изменилась площадь объекта, вид разрешенного использования земельного участка или поменялось назначение объекта недвижимости.

Изменилось ли что то в проведении государственной кадастровой оценки на сегодняшний день?

- Да. До недавнего времени в России стоимость недвижимости определяли независимые оценщики, с которыми заключались государственные контракты на проведение государственной кадастровой оценки, при этом они сами выбирали и обосновывали подходы и методы, которые использовали для получения результата.

С 01.01.2017 вступил в силу Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке», согласно которому государственная кадастровая оценка будет проводиться во всех субъектах Российской Федерации по новым правилам с использованием единой методики на всей территории России.

Работы по проведению государственной кадастровой оценки, как уже упоминалось ранее, осуществляются государственным бюджетным учреждением.

Проведению государственной кадастровой оценки предшествует большой подготовительный этап сбора, обработки и систематизирования информации. В целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости правообладатели объектов недвижимости вправе были представить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.

Существует много критериев, которые влияют на стоимость объектов недвижимости. Например, значимым критерием при определении кадастровой стоимости недвижимости является год постройки, материал стен здания или сооружения, этажность, площадь, место расположения и др.

Указанные характеристики должны быть учтены при проведении кадастровой оценки.

Вологжане могли каким-либо образом проконтролировать и повлиять на процесс кадастровой оценки принадлежащих им объектов недвижимости?

- Да, конечно. В соответствии с положениями Закона о государственной кадастровой оценке бюджетное учреждение, которое определило кадастровую стоимость объектов недвижимости, составило промежуточные отчетные документы, которые являются проектом отчета об определении кадастровой стоимости.

Учреждение осуществляет размещение промежуточных отчетных документов на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» без публикации информации о таком размещении, а также направляет сведения о месте размещения таких документов и промежуточные отчетные документы в орган регистрации прав в форме электронного документа.

В свою очередь, орган регистрации прав размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в промежуточных отчетных документах, в объеме, предусмотренном порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки, а также сведения о месте размещения таких документов на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на шестьдесят дней для того, что бы заинтересованные лица могли ознакомиться с проектом отчета и представить свои замечания, связанные с определением кадастровой стоимости объектов.

Так, по итогам определения кадастровой стоимости зданий, помещений, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, а также земельных участков категории земель «земли населенных пунктов» бюджетным учреждением Вологодской области в форме электронного документа составлены промежуточные отчетные документы, которые на период ознакомления с ними были размещены в фонде данных государственной кадастровой оценки в разделе «Проекты отчетов об определении кадастровой стоимости» официального сайта Росреестра (<http://rosreestr.ru>).

Кроме того, в фонде данных государственной кадастровой оценки официального сайта Росреестра в разделе «Поиск по кадастровому номеру» при введении в поисковой строке кадастрового номера объекта, была предусмотрена возможность просмотра информации о предполагаемом размере кадастровой стоимости объектов недвижимости, рассчитанной в ходе проведения работ по государственной кадастровой оценке в 2019 году.

Свои замечания к проекту отчета вологжане могли представить до 15.10.2019 непосредственно в бюджетное учреждение или МФЦ лично, почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая портал государственных и муниципальных услуг.

По информации, представленной Департаментом имущественных отношений, от заинтересованных лиц поступило более 1800 обращений, которые были рассмотрены бюджетным учреждением.

По результатам рассмотрения в отношении части объектов недвижимости был осуществлен пересчет кадастровой стоимости.

Срок ознакомления с указанным проектом отчета истек 25.10.2019.

Кто утверждает итоги определения кадастровой стоимости?

- После завершения оценки ее результаты утверждаются уполномоченным органом субъекта Российской Федерации. В Вологодской области – это Департамент имущественных отношений Вологодской области. Затем сведения об утвержденной кадастровой стоимости передаются в Росреестр, который отражает эти данные в ЕГРН.

После того, как Департамент имущественных отношений утвердит результаты государственной кадастровой оценки возможно ли будет собственникам объектов обратиться за исправлением ошибок, допущенных при проведении данной оценки?

- В соответствии положениями Закона о государственной кадастровой оценке бюджетное учреждение наделено полномочиями по предоставлению разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости, на основании обращений о предоставлении таких разъяснений.

В случае, если в ходе рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений будут выявлены ошибки, допущенные при определении кадастровой стоимости, такие ошибки подлежат исправлению по решению бюджетного учреждения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

При этом хотелось бы обратить внимание, на то, что в соответствии с законом, изменение кадастровой стоимости, определенной после исправления таких ошибок, допускается только в сторону понижения.

В настоящее время, если правообладатели объектов недвижимости не согласны с их кадастровой стоимостью, они могут обратиться за пересмотром кадастровой стоимости в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, которая создана при Управлении Росреестра по Вологодской области, либо пересмотреть кадастровую стоимость своих объектов в судебном порядке.

Какова статистика результатов рассмотрения комиссией при Управлении Росреестра обращений о пересмотре кадастровой оценки: много ли обращений от собственников недвижимости, не согласных с кадастровой оценкой своего имущества?

- За 9 месяцев 2019 года в комиссию поступило 480 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 722 объектов недвижимости. При этом решения об удовлетворении требований приняты комиссией по 82% рассмотренных заявлений.

В дальнейшем граждане, недовольные размером кадастровой стоимости своих объектов, также смогут обратиться в комиссию и пересмотреть ее?

- В настоящее время Правительством Российской Федерации одобрен законопроект, которым вносятся изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки.

Рассматривать заявления граждан о пересмотре кадастровой стоимости, в том числе об установлении кадастровой стоимости объектов в размере их рыночной стоимости будут не органы Росреестра, а бюджетное учреждение, которое и определило эту стоимость.

Как сообщила в эфире телеканала «Россия-1» заместитель Министра экономического развития Российской Федерации – руководитель Росреестра Виктория Валерьевна Абрамченко, данный законопроект направлен на защиту интересов одновременно и правообладателей объектов недвижимости, и органов власти. В проекте закона применен 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.

Так, если будет обнаружена ошибка, например, при определении стоимости земельного участка, его собственник должен получить перерасчет по налогам с того момента, когда была допущена эта ошибка.

Если ошибка является системной, она исправляется без дополнительных заявлений в отношении всех объектов недвижимости.

Таким образом, тот, кто оценил и допустил ошибку, тот и должен эту ошибку исправить.

Как пояснила Виктория Валерьевна, ответственность за результаты оценки будет нести бюджетное учреждение. То есть, кто определил, тот и отвечает. Вплоть до персональной ответственности руководителя бюджетного учреждения.

Если закон будет принят, заявления о своем несогласии с кадастровой стоимостью можно будет подавать через МФЦ, а также напрямую в бюджетное учреждение.

В заключение хотелось бы добавить, что с 2022 года устанавливается единый для всех регионов России цикл проведения кадастровой оценки и единая дата оценки – раз в четыре года (для городов федерального значения – раз в два года по их решению). Это создаст дополнительные удобства для правообладателей недвижимости, особенно если она находится в нескольких регионах.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области