

# КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**Первая международная универсальная выставка-ярмарка «Созвездие мастеров»**

**В настоящее время государственная кадастровая оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». С 1 января 2017 года порядок государственной кадастровой оценки будет определен специальным законом – Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Рассмотрим, как сейчас осуществляются оценка и ее оспаривание и что изменится в будущем году?**

## Это не рыночная стоимость

Сведения обо всех объектах недвижимости, включая земельные участки, вносятся в государственный кадастр недвижимости (ГКН). Порядок ведения кадастра установлен Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Порядком, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42.

В числе прочего в ГКН указывается стоимость объекта, определенная по результатам государственной кадастровой оценки, – кадастровая стоимость, от величины которой зависит, например, размер уплачиваемого гражданами земельного налога и налога на имущество.

Государственная кадастровая оценка проводится в соответствии с положениями главы III.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Предполагается, что кадастровая стоимость имущества, определенная посредством государственной кадастровой оценки, совпадает с рыночной стоимостью такого имущества, однако часто это не так.

Кадастровая стоимость имущества определяется методом массовой оценки без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. Вследствие этого кадастровая стоимость имущества может отличаться от его реальной рыночной стоимости как в большую, так и в меньшую сторону.

## Оспорить можно

Если кадастровая стоимость объекта, определенная по результатам государственной кадастровой оценки, оказывается выше его реальной рыночной стоимости, завышенным оказывается и размер уплачиваемого с этого объекта налога. В связи с этим законодательство позволяет оспорить размер кадастровой стоимости в специально созданной при Росреестре комиссии или в суде. Предварительное обращение в комиссию для граждан, в отличие от юридических лиц, не является обязательным.

Дела об оспаривании кадастровой стоимости рассматриваются по правилам административного судопроизводства в судах уровня субъекта РФ – верховном суде республики, краевом, областном суде, суде города федерального значения, автономной области или автономного округа (п. 15 ст. 20 КАС РФ).

Для установления кадастровой стоимости объекта в размере, равном его рыночной стоимости, к подаваемому в суд административному исковому заявлению должен быть приложен отчет



об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на ту же дату, на которую была определена его кадастровая стоимость. Если у суда возникнут сомнения в достоверности такого отчета, для определения рыночной стоимости объекта может быть назначена судебная экспертиза.

Решение суда об установлении кадастровой стоимости имущества в размере, равном его рыночной стоимости, является основанием для внесения изменений в ГКН и последующего перерасчета размера налога за тот налоговый период (календарный год), в котором было подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости. Установленная таким решением суда кадастровая стоимость подлежит применению до тех пор, пока уполномоченный орган не проведет новую кадастровую оценку, по результатам которой в ГКН будут внесены сведения о новой кадастровой стоимости объектов недвижимости (п. 28 Постановления Пленума ВС РФ от 30.06.2015 № 28).

## Что изменится с 1 января 2017 года?

Как указано выше, в настоящее время государственная кадастровая оценка проводится в соответствии с Законом № 135-ФЗ.

С 1 января 2017 года порядок государственной кадастровой оценки будет определен специальным Законом № 237-ФЗ.

Если сейчас для выполнения кадастровой оценки на конкурсной основе привлекаются независимые оценщики, то в соответствии с Законом № 135-ФЗ такая оценка будет проводиться специально созданными в субъектах РФ бюджетными учреждениями.

В круг полномочий таких бюджетных учреждений, помимо собственно кадастровой оценки, будут входить также предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости; рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости; сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения.

Эти же бюджетные учреждения по заявлению заинтересованных лиц будут самостоятельно исправлять техниче-

ские и методологические ошибки, допущенные при определении кадастровой стоимости, что избавит правообладателей недвижимости от необходимости в таких случаях обращаться в комиссию при Росреестре или в суд.

Такие специально созданные бюджетные учреждения будут не вправе заниматься иной оценочной деятельностью, а также будут нести предусмотренную законом ответственность за деятельность, связанную с определением кадастровой стоимости.

Если при определении кадастровой стоимости бюджетным учреждением будут допущены нарушения, причиненные в связи с этим убытки будут в полном объеме возмещаться за счет бюджетного учреждения, а при недостаточности у него средств – за счет бюджета субъекта РФ.

Государственный надзор за проведением кадастровой оценки, согласно Закону № 135-ФЗ, будет осуществлять Росреестр.

В качестве принципов государственной кадастровой оценки Закон № 135-ФЗ провозглашает единство методологии определения кадастровой стоимости, непрерывность актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимость и открытость процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономическую обоснованность и проверяемость результатов определения кадастровой стоимости.

Единая методика определения кадастровой стоимости (сейчас ее проект готовится Минэкономразвития) призвана максимально приблизить кадастровую оценку к оценке реальной рыночной стоимости недвижимости, что в конечном счете должно привести к сокращению количества споров о величине кадастровой стоимости.

## Переходный период

Статьей 19 Закона № 360-ФЗ и ст. 24 Закона № 237-ФЗ устанавливается переходный период продолжительностью в три года.

Так, в период с 1 января 2017 года по 1 января 2020 года будет применяться кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2014 года.

Если после 1 января 2014 года кадастровая стоимость объекта уменьшалась (например, по решению суда), в том числе неоднократно, применению подлежит наименьшая величина кадастровой стоимости.

Если после 1 января 2014 года проводилась оценка ранее учтенного либо вновь созданного объекта недвижимости, то до 1 января 2017 года его кадастровая стоимость должна быть пересчитана с использованием сведений, существовавших на 1 января 2014 года.

Таким образом, до 1 января 2020 года кадастровая стоимость фактически замораживается на уровне 1 января 2014 года.

Такая «заморозка» не препятствует оспариванию кадастровой стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2014 года. Если комиссия при Росреестре или суд придет к выводу о том, что она является завышенной по сравнению с рыночной стоимостью объекта, определенной на ту же дату, в ГКН должны быть внесены сведения о меньшей величине кадастровой стоимости.

Если по состоянию на 1 января 2014 года кадастровая стоимость объекта отсутствовала или не применялась для целей налогообложения (субъекты РФ могли рассчитывать налог исходя из инвентаризационной, а не из кадастровой стоимости имущества), применению в переходный период подлежит кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января того года, в котором кадастровая стоимость впервые начала действовать для целей налогообложения.

## Переоформлять ничего не нужно!

Изменения, внесенные в законодательство, ни в коем случае не потребуют от граждан переоформления каких-либо документов на недвижимость, получения новых кадастровых паспортов и т. п.

Актуальные сведения о кадастровой стоимости по желанию можно получить в кадастровой палате Росреестра или в МФЦ в виде справки о кадастровой стоимости (представляется бесплатно в течение пяти рабочих дней), а также посмотреть в режиме онлайн на сайте Росреестра.

Конечно, в случае оспаривания кадастровой стоимости заказывать рыночную оценку придется за свой счет, однако при удовлетворении судом заявленных требований эти расходы будут взысканы с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости (п. 31 Постановления Пленума ВС РФ от 30.06.2015 № 28).

**Дарья Нюхалкина,**  
юрист, АБ «Энсиора»,  
г. Москва

16+ «ЭЖ-ЮРИСТ»,  
ежедневная правовая  
газета

**УЧРЕДИТЕЛЬ:**  
ЗАО «ЭЖ Медиа»  
**ИЗДАТЕЛЬ:**  
ЗАО ИД «Экономическая  
газета»  
**Генеральный директор:**  
Татьяна Козенкова  
Адрес учредителя и издателя:  
125319, г. Москва,  
ул. Черняховского, д. 16

**РЕДАКЦИЯ:**  
**Главный редактор:**  
Наталья Шаловалова  
E-mail: natalia.shalovalova@  
ideg.ru  
**Научный редактор:**  
Юрий Якутин  
**Руководитель направления  
по внешним связям:**  
Виктория Еремченко  
**Заместители главного  
редактора:**  
Надежда Яшина,

Михаил Аносов  
**Выпускающий редактор:**  
Юлия Алевская  
**Дизайн, верстка:**  
Светлана Плаксина  
**Редакционный совет:**  
В. Лебедев, Г. Резник,  
Е. Суханов, А. Требков,  
В. Яковлев, В. Яков  
**Информация о подписке:**  
(499) 152-03-30,  
(499) 152-03-60  
Адрес редакции:  
125319, г. Москва,

ул. Черняховского, д. 16  
**Телефоны:**  
(499) 156-76-56,  
(499) 152-02-90  
**Факс:** (499) 156-76-56  
**E-mail:** lawer@gazeta-yurist.ru  
**Интернет:**  
www.gazeta-yurist.ru  
**Прием и размещение  
рекламы:**  
(499) 156-76-56  
**Читательская аудитория  
газеты**  
«ЭЖ-ЮРИСТ» 25 000 чел.

**Мнение редакции не всегда  
совпадает с мнением  
авторов.** Ответственность за  
содержание рекламы редакция  
не несет.  
Свидетельство о регистрации  
ПИ № ФС77-29561  
(Федеральная служба по  
надзору  
в сфере массовых  
коммуникаций,  
связи и охраны культурного  
наследия).  
Заказ № 2861-2016

Подписано в печать: 18:00  
Отпечатано в АО  
«Красная Звезда», 123007,  
г. Москва, Хорошевское шоссе,  
д. 38  
Тел.: (495) 941-28-62,  
(495) 941-34-72,  
(495) 941-31-62,  
http://www.redstarph.ru  
E-mail: kr\_zvezda@mail.ru  
Выход в свет: 22.07.2016  
Цена свободная

