

О государственной кадастровой оценке

С 1 января 2017 года вступает в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон), определяющий новые подходы к проведению такой оценки и определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Кадастровая стоимость устанавливается для целей, предусмотренных законодательством, в том числе для налогообложения, на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками его использования, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.

Основным нововведением Закона является передача полномочий независимых оценщиков специально созданным в субъектах Российской Федерации государственным бюджетным учреждениям, в круг обязанностей которых будут входить не только кадастровая оценка недвижимости, но и 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.

Определение кадастровой стоимости теперь будет осуществляться бюджетными учреждениями в соответствии со специально разработанными для этих целей методическими указаниями Министерства экономического развития Российской Федерации о государственной кадастровой оценке, вступившими в силу 01.11.2016.

Положения методических указаний касаются, в частности: сбора и анализа информации о рынке объектов оценки, определения ценообразующих факторов и обоснования моделей оценки кадастровой стоимости, а также оценочного зонирования; определения кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки, а также в рамках индивидуального расчета; контроля качества результатов определения кадастровой стоимости и рассмотрения замечаний к ее определению.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если они затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Убытки, причиненные в результате нарушений, допущенных бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости, будут возмещаться в

полном объеме за счет бюджетного учреждения, а при недостаточности средств – за счет бюджета соответствующего субъекта Российской Федерации.

Как и прежде, государственная кадастровая оценка может проводиться не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения - не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Указанный срок определяется со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости до дня принятия акта об утверждении следующих результатов определения кадастровой стоимости.

Законом предусмотрена возможность проведения и внеочередной государственной кадастровой оценки в случае снижения индекса рынка недвижимости в субъекте Российской Федерации на тридцать и более процентов со дня проведения последней государственной кадастровой оценки, а также в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости в отношении тридцати и более процентов объектов недвижимости. Однако положения в указанной части вступают в силу только с 01.01.2020.

Также Законом устанавливается переходный период его применения сроком на три года. В течение переходного периода государственная кадастровая оценка может проводиться в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом особенностей, предусмотренных федеральными законами.

**Прокурор
Черноморского района**

Д.В. Авидзба