**Правила кадастровой оценки с 2017 года**

Федеральный закон от 3 июля 2016г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», вступающий в силу с 2017 года, радикально изменяет правила оценки недвижимости и оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в России.

Суть в том, что проводить [кадастровую оценку земельных участков](http://informatio.ru/news/economy/lichnye-finansy/kak_obzhalovat_kadastrovuyu_stoimost_zemli/) и объектов капитального строительства (зданий, помещений, сооружений и объектов незавершенного строительства) будут не независимые оценщики, как сейчас, а специалисты бюджетных учреждений.

По новому закону создание комиссии на территории субъекта не является обязательным, и в случае ее отсутствия на территории субъекта возможность оспаривания результатов оценки будет только в судах. До вступления нового закона в силу в комиссию можно было обратиться по двум основаниям: использование недостоверных сведений при определении кадастровой стоимости и установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости. После вступления в силу закона в комиссию можно будет обращаться только по вопросу об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости. Более того, для обращения в суд предварительное обращение в комиссию (в случае создания ее на территории субъекта) не является обязательным для всех без исключения, ранее юридические лица обязаны были пройти досудебную стадию оспаривания кадастровой стоимости, т.е. обратиться в комиссию. Изменения коснулись так же и состава комиссии. Теперь в комиссии будет не менее пяти членов, причем лиц, замещающих должности государственной и муниципальной службы не должно быть более половины членов, ранее комиссия состояла из четырех членов – три из которых лица, замещающие должности государственной и муниципальной службы.

Новыми правилами предусмотрена возможность обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости в бюджетное учреждение. Они будут бесплатно уточнять сведения, и исправлять ошибки, допущенные предшественниками, накапливать и анализировать базы данных. А значит, станет меньше неточностей при расчете налоговой базы и жалоб, с которыми граждане обращаются сегодня в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра. В случае исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости бюджетным учреждением, изменение кадастровой стоимости будет допускаться только в сторону понижения.

Что касается вопроса периодичности проведения государственной кадастровой оценки, то она не изменится, то есть будет проводиться не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет. Вместе с тем этим же законом вводится такое понятие как «внеочередная государственная кадастровая оценка», которая может проводиться, например, при снижении индекса рынка недвижимости в конкретном субъекте на тридцать и более процентов со дня проведения последней государственной кадастровой оценки, но пока ни в одном регионе столь серьезного падения не произошло. Внеочередную государственную кадастровую оценку можно будет провести не ранее 1 января 2020 года.

Таким образом, передав полномочия по оценке бюджетным учреждениям (государственным оценщикам), законодатель несколько увеличивает круг возможностей правообладателей объектов недвижимости, а так же заинтересованных лиц, по «оспариванию» кадастровой стоимости без обращения в судебные органы при проведении несправедливой оценки, и, как следствие, исчисления по ней завышенного налога.

***Информация предоставлена***

***Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области***