



УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ульяновской области

О Законопроекте по совершенствованию порядка определения кадастровой стоимости недвижимости

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 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»*.

Руководитель Росреестра Виктория Абрамченко пояснила необходимость внесения ряда изменений, в том числе в применяющийся с 2017 года 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.

Как комментирует исполняющая обязанности руководителя Управления Росреестра по Ульяновской области Ольга Петухова: «На сегодняшний день на территории Ульяновской области действующими являются результаты кадастровых оценок, определенных в рамках работ, проведенных в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При этом 5-и летний срок, с даты внесения результатов всех кадастровых оценок в Единый государственный реестр недвижимости, уже истек. Несмотря на истечение такого срока, комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданная при Управлении Росреестра по Ульяновской области в 2012 году, продолжает свою работу».

Всего, за весь период деятельности, в комиссию поступило более 2260 заявлений об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости. Наибольшее количество заявлений поступило об оспаривании кадастровой стоимости земель с категорией - земли населенных пунктов и объектов недвижимости (зданий, помещений сооружений). Более чем в 80% случаев рассмотрения заявлений, членами комиссии принимается решение об определении кадастровой стоимости в размере рыночной, что говорит о не самом высоком качестве проведенных работ по оценке.

Необходимо отметить, что на качество оценочных работ, возможно, оказало влияние несовершенство методики проведения работ по оценке, не совсем корректные или неактуальные ценообразующие факторы, отсутствие персональной ответственности оценщиков за качеством принимаемых решений. Только за истекший период 2019 года из рассмотренных 136 заявлений в Комиссии удовлетворено 113 (83%), а суммарный размер кадастровой стоимости уменьшился на 55% (т.е. более чем 2 раза). Еще более 550 заявлений об оспаривании было рассмотрено в судебном порядке. Процент удовлетворенных заявлений в суде также высок.

Ольга Петухова обратила внимание: «Вопросы внесения изменений в Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности давно назрел. И что важно: орган, который будет проводить такие работы, создается на территории субъекта РФ, следовательно, при определении факторов, влияющих на цену, сможет учесть особенности региона».

Новые поправки в Закон № 237-ФЗ должны обеспечить защиту интересов, как собственников объектов недвижимости, так и органов власти, персональную ответственность за результаты проведенных работ по кадастровой оценке, уменьшение количества ошибок при определении кадастровой стоимости, при их наличии - кратчайшие сроки устранения».

«В проекте изменений Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» имеются позитивные моменты, которые помогут проводить более качественную кадастровую оценку, как с точки зрения государства, так и с точки зрения налогоплательщиков. В частности вводится режим непрерывного надзора Росреестром за проведением государственной кадастровой оценки; устанавливается персональная ответственность руководителей государственных бюджетных учреждений субъектов Российской Федерации, осуществляющих определение кадастровой стоимости, за качество принимаемых решений. Для налогоплательщиков появляется возможность учета ретроспективных результатов установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости на основании решения суда или комиссии по рассмотрению споров о результатах

определения кадастровой стоимости, на весь период со дня внесения в ЕГРН первоначальной кадастровой стоимости в случае её уменьшения. В случае принятия законопроекта, он будет способствовать повышению экономической обоснованности применения кадастровой стоимости, в том числе при налогообложении», - прокомментировал представитель Национального совета по оценочной деятельности, член комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Ульяновской области Михаил Цыплов.

Информация предоставлена
Управлением Росреестра по Ульяновской области