

## **«Кадастровую стоимость земли можно оспорить»**

С 01 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Новая система государственной кадастровой оценки предусматривает передачу полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям, которые будут заниматься этой деятельностью на постоянной основе. Ими могут быть как вновь созданные, так и уже существующие учреждения, наделенными соответствующими полномочиями. Ответственность за их работу возложена на региональные органы власти.

**В настоящее время Росреестр не проводит государственную кадастровую оценку.**

Провести кадастровую оценку по старым правилам в настоящее время невозможно ввиду нормативных ограничений. Что касается новой системы, то в 2017 году провести государственную кадастровую оценку не получится ни в одном из регионов, так как идет процесс создания субъектами бюджетных учреждений. Но уже в 2018 году там, где в 2017 году такие учреждения будут созданы, может быть проведена оценка по новым правилам. Во всех субъектах Российской Федерации согласно новому закону по новым правилам государственная кадастровая оценка будет проводиться с 2020 года.

Граждане могут узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости через интернет – на сайте Росреестра при помощи сервисов «Публичная кадастровая карта» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Поиск проводится по кадастровому номеру (в том числе – условному или устаревшему), либо по адресу.

Нередко, узнав кадастровую стоимость объекта имущества, владелец имущества расстраивается – кадастровая стоимость значительно превышает реальную цену объекта.

Отчего-же может возникать значительная разница между кадастровой и рыночной стоимостью?

Ответ прост. При проведении кадастровой оценки кадастровая стоимость, в большинстве своем, устанавливается с использованием методов массовой оценки.

Массовая оценка используется для оценки большого количества объектов, которые различаются между собой, поэтому вынужденным инструментом ее является применение стандартных методов к группам и классам объектов, что требует определенной работы по классификации видов и подвидов объектов недвижимости.

Соответственно, при использовании такого метода оценки выбираются определяющие факторы, влияющие на цену объекта, оценивается степень их влияния и на основании этого вычисляется цена за квадратный метр объекта недвижимости определенной группы. Например, удаленность от дороги, наличие инфраструктуры, близость к центру города, наличие либо отсутствие водопровода и газоснабжения и т.д. и т.п.

Данная проблема наиболее актуальна для владельцев земельных участков, поскольку земельный налог и арендная плата за пользование государственными и муниципальными землями уже с 2006 года исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельных участков, зависит от кадастровой и выкупная стоимость земельного участка.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами в случае, если они затрагивают права и обязанности этих лиц в суде или в специальной комиссии, созданной при Управлении Росреестра по Волгоградской области, при этом обращение в комиссию физическим лицам не является обязательным. Комиссия принимает решение об оспаривании кадастровой стоимости в короткие сроки – не более 30 дней с момента подачи заявления.

В работе комиссий принимают участие как эксперты со стороны Управления Росреестра по Волгоградской области и филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Волгоградской области, так и представители региональных органов власти и оценочного сообщества. Таким образом, решение о пересмотре стоимости принимается коллегиально.

Пересмотреть кадастровую стоимость можно в двух случаях: если для ее определения использовались недостоверные сведения об объекте недвижимости или если кадастровая стоимость отличается от рыночной.

На Интернет - сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии ([www.gosreestr.ru](http://www.gosreestr.ru)), выбрав регион «Волгоградская область», далее специальный подраздел «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости», можно узнать всю информацию о порядке работы комиссии, созданной на территории Волгоградской области.

В последнее время резко увеличилось количество обращений, поступаемых от физических лиц по вопросу увеличения налога на имущество (квартиры, жилые дома).

Хотелось обратить внимание граждан, что на территории Волгоградской области решение об уплате налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости не принято.

Порядок определения налоговой базы в настоящее время происходит исходя из инвентаризационной стоимости объекта налогообложения и предусматривает, что налоговая база для физических лиц определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его инвентаризационная стоимость, исчисленная с учетом коэффициента-дефлятора на основании последних данных об инвентаризационной стоимости, представленных органами технической инвентаризации в налоговые органы до 01.03.2013.

Так, например, коэффициенты-дефляторы на 2015 год установлены приказом Минэкономразвития России от 29.10.2014 № 685 в размере 1,147, а на 2016 год приказом Минэкономразвития России от 20.10.2015 № 772 в размере 1,329.

Закон предусматривает также применение на всей территории страны единой методики кадастровой оценки, основанной на принципах единообразия и обоснованности.

Новый механизм кадастровой оценки направлен на недопущение ошибок и, как следствие, на сокращение количества обращений о пересмотре кадастровой стоимости.