



Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

г. Барнаул  
24 июля 2019 года

**Пресс-релиз**

Как проходит утверждение кадастровой стоимости недвижимости

**Кадастровая палата в связи с увеличением количества запросов от граждан по теме кадастровой оценки запускает проект по повышению информированности владельцев недвижимости. Будут подготовлены материалы о проведении государственной кадастровой оценки, формировании кадастровой стоимости и порядке ее оспаривания.**

#### ***Что такое кадастровая стоимость***

Кадастровая стоимость недвижимости – это стоимость, установленная в процессе государственной кадастровой оценки. Важно понимать, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не является константой: она может изменяться, так как ее расчет основан на широком спектре характеристик объекта недвижимости – это его технические параметры, местоположение, развитость инфраструктуры, наличие коммуникаций и так далее. Соответственно, изменение каких-либо характеристик объекта влияет на его кадастровую стоимость.

#### ***Что такое государственная кадастровая оценка (ГКО)***

Согласно действующему законодательству, именно кадастровая стоимость является основной для расчета налога на недвижимое имущество. Для этого требуется регулярная актуализация данных о кадастровой стоимости. В этих целях проводится государственная кадастровая оценка объектов недвижимости.

В городах федерального значения она проводится не чаще одного раза в два года. В остальных регионах – не чаще одного раза в три года, но не реже одного раза в пять лет. Кроме того, возможно проведение внеочередной оценки.

Государственная кадастровая оценка (ГКО) позволяет определить и зафиксировать стоимость земельного участка или иного объекта недвижимости. Также, она может использоваться при определении стартовой цены недвижимости на аукционах, ставки арендной платы, страховой стоимости объекта, обоснования цены при изъятии земельного участка для государственных нужд и др. случаях.

ГКО проводится по решению органов власти субъектов РФ. Так, по распоряжению Управления имущественных отношений Алтайского края в 2019 году на территории региона проводится государственная кадастровая оценка земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения и земельных участков категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космической деятельности, обороны, безопасности и земель иного специального назначения. Кроме того, оцениваются все виды объектов капитального

строительства - здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, предприятия и др.

### ***Кто в России определяет кадастровую стоимость***

Работы по кадастровой оценке земель начали проводить с 2001 года. А налог за землю на основании кадастровой стоимости рассчитывается только с 2006 года. Проведение кадастровой оценки регулировалось нормами 135-ФЗ «Об оценочной деятельности». В 2016 году был принят Закон 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Это было сделано для усовершенствования процедуры определения кадастровой стоимости. Новый закон, в числе прочего, усилил ответственность исполнителя работ по оценке за полученный результат.

В настоящее время продолжается переход от действия закона об оценочной деятельности к закону о государственной кадастровой оценке. Так, раньше кадастровая стоимость определялась независимыми оценщиками. Согласно новому закону она должна рассчитываться специально созданными в каждом субъекте РФ государственными бюджетными учреждениями (ГБУ). На сегодня в ряде регионов уже созданы ГБУ, которые работают по новым правилам. В Алтайском крае это краевое государственное бюджетное учреждение (КГБУ) Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки.

*«Стоит отметить, что работники бюджетных учреждений, непосредственно определяющие кадастровую стоимость, не в праве заниматься расчетом рыночной стоимости недвижимости для оприаривания ее кадастровой стоимости», - **отметила начальник отдела определения кадастровой стоимости Кадастровой палаты Ольга Сердюкова.***

### ***Как проходит процесс определения кадастровой стоимости***

Итак, орган власти субъекта РФ принял решение о проведении государственной кадастровой оценки. Орган регистрации прав формирует перечень объектов недвижимости, подлежащих оценке, который затем передается в специально созданные ГБУ. Этот перечень содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), актуальные на 1 января года определения кадастровой стоимости.

Кроме того, для проведения оценки ГБУ собирается информация из других доступных источников. В частности, это сведения, содержащиеся в учетно-технической документации, информация о рынке объектов недвижимости, другие характеристики, влияющие на стоимость. Так, например, для сбора и анализа информации о внешней среде объектов недвижимости из официальных источников получают сведения об экономических, социальных, экологических и других факторах.

Если информации для оценки по каким-то объектам недвижимости недостаточно, ГБУ запрашивает эти данные в ведомствах, осуществляющих функции в сфере ценообразования, градостроительной деятельности, земельных отношений, охраны природных ресурсов, администрациях субъекта РФ и муниципалитетов.

*«Что немаловажно, - **подчеркивает Ольга Сердюкова,** - правообладатели объектов недвижимости могут сами предоставить оценщику декларации о характеристиках своих объектов недвижимости».*

В течение месяца с момента принятия решения о проведении кадастровой оценки администрация региона должна проинформировать о нем население с помощью своего официального сайта, СМИ и других массовых источников информации.

Важным этапом государственной кадастровой оценки, проведенной ГБУ, становится предварительный отчет. Он размещается на сайте учреждения в Интернете и сайте Росреестра. Об этом также сообщается жителям региона. Далее, отчет публикуется на сайте ведомства на 60 дней, чтобы граждане могли с ним ознакомиться и высказать свои замечания. Причем направить их можно любым удобным способом – напрямую в ГБУ, проводившее оценку, подать заявление посредством портала госуслуг или через МФЦ.

С предварительным отчетом о проведенной в Алтайском крае государственной кадастровой оценке можно ознакомиться на сайте КГБУ, Управления имущественных отношений края или Росреестра в специальных разделах, посвященных ГКО.

*«Правообладателям предоставляется 60 дней на ознакомление с предварительным отчетом. Важно, что подать замечания собственник недвижимости должен успеть в течение 50 суток. Обращение должно содержать ряд обязательных сведений: таких, как ФИО правообладателя, кадастровый номер объекта недвижимости, номера страниц промежуточного отчета. Кроме того, к замечаниям могут быть приложены подтверждающие документы», - уточняет **Ольга Сердюкова.***

Отметим, что замечания к проекту отчета в Алтайском крае принимаются КГБУ до 13 августа 2019 г. При этом в орган регистрации обращаться не требуется.

Предварительное рассмотрение результатов оценки позволяет еще на начальном этапе исправить ошибки и откорректировать кадастровую стоимость. Т.е., до того, как на объект начнут начисляться налоги, рассчитанные по такой кадастровой стоимости. Длительный срок рассмотрения предварительных результатов оценки дает возможность обработать максимальное количество обращений до утверждения результатов определения кадастровой стоимости. Утверждают окончательные итоги государственной кадастровой оценки органы власти субъекта РФ.

*«Тем самым, граждане получают реальный инструмент для корректировки кадастровой стоимости заранее. В дальнейшем это позволит им избежать обращения в комиссию для пересмотра уже утвержденных результатов кадастровой оценки или в суд для оспаривания кадастровой стоимости», - **подытожила Ольга Геннадьевна.***

*Пресс-служба Кадастровой палаты  
по Алтайскому краю,*