

## **С 1 января 2017 года вступает в силу Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»**

3 июля 2016 года принят Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон об оценке). Закон вступает в силу с 1 января 2017 года (кроме статьи 19 о внеочередной государственной кадастровой оценке).

В соответствии с действующим законодательством в отношении каждого земельного участка, а также здания, помещения в обязательном порядке подлежит определению его **кадастровая стоимость**.

**Кадастровая стоимость объекта недвижимости** - это публичный эквивалент стоимости объекта, который учитывается при исчислении земельного налога, арендной платы, выкупной стоимости объекта при его приобретении из государственной и муниципальной собственности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Очевидно, что размер **кадастровой стоимости** является одной из основных составляющих, определяющих экономическую эффективность использования объекта и затраты, связанные с приобретением и использованием земельных участков и объектов капитального строительства.

Неправильное определение **кадастровой стоимости** может привести к многомиллионным потерям для его правообладателей либо по существу заблокировать отдельные способы его использования.

В основу кадастровой стоимости положено определение удельного показателя **кадастровой стоимости** в пределах одного кадастрового квартала в разрезе различных видов разрешенного использования участков и назначения объектов капитального строительства.

Несмотря на это, на практике встречаются ситуации, когда **кадастровая стоимость** участков явно завышается и является несоразмерной даже по отношению к его рыночной стоимости.

Такого рода завышение является, как правило, следствием двух причин. Во-первых, неправильное отнесение земельного участка к тому или иному виду разрешенного использования (разница между удельной стоимостью 1 кв.м. земли между различными видами разрешенного использования может отличаться в десятки раз). Во-вторых, игнорирование при определении **кадастровой стоимости** объектов методом «общей» оценки конкретных индивидуальных показателей объектов недвижимости, существенно негативно влияющих на их реальную стоимость (транспортная доступность, гидрологические особенности, правовая история и т. д.).

Новый закон направлен на совершенствование процедур определения кадастровой стоимости, так как ранее действующая система предусматривала проведение массовой кадастровой оценки физическими лицами, которые привлекались на конкурсной основе заказчиками работ по определению кадастровой стоимости, т.е. исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации.

Данная система провоцировала «размывание» ответственности между заказчиком работ и исполнителем, т.е. оценщиком.

Новый закон предусматривает введение института государственных кадастровых оценщиков, т.е. передачу полномочий государственным бюджетным учреждениям, которые будут определять кадастровую стоимость на постоянной основе (статья 6 Закона об оценке).

Кроме проведения массовой оценки бюджетные учреждения должны определять кадастровую стоимость каждого объекта недвижимости при его постановке на государственный кадастровый учет, а также при изменении характеристик объекта, влияющих на размер кадастровой стоимости, т.е. изменении площади, разрешенного использования, назначения, категории (статья 7 Закона об оценке).

Список объектов, подлежащих оценке, формируется органами Росреестра (статья 13).

Оценка проводится не чаще одного раза в три года (исключение – города федерального значения – не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет. Внеочередная кадастровая оценка проводится в случае оспаривания кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости не менее чем по 30% объектов недвижимости в субъекте Российской Федерации (статья 11).

Важным моментом является то положение, что работники бюджетного учреждения не вправе устанавливать рыночную стоимость для оспаривания кадастровой стоимости (часть 2 статьи 7). Таким образом, исключается еще одна коррупционная составляющая.

Бюджетное учреждение обязано исправлять единичные, а также системные ошибки, допущенные при определении кадастровой стоимости, при этом изменение кадастровой стоимости допускается только в сторону понижения. Например, если в отношении одного из расположенных рядом земельных участков допущена ошибка (чаще всего принята достаточно высокая стоимость), в том случае, если ошибка будет доказана, для всех земельных участков с таким видом использования, расположенных в том же кадастровом квартале (а это обычно садоводческие товарищества, земли сельскохозяйственного назначения) стоимость пересчитается автоматически (статья 21).

Кроме того, бюджетные учреждения обязаны давать разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, (статья 20). Таким образом, по данным вопросам не нужно искать «крайнего», что обычно и не удается сделать сейчас, когда множество органов и лиц участвуют в оценке, причем каждый отвечает за достаточно узкий участок оценочной деятельности.

Теперь кадастровая стоимость будет определяться по единой методике, что повысит качество и обеспечит единообразие определения кадастровой стоимости. Расширится и упростится возможность для оспаривания оценки (статья 22).

Ожидается, что с введением и применением Закона об оценке увеличится поступление налогов. Причем увеличение должно произойти не в результате увеличения кадастровой стоимости или размера налоговых сборов, а в связи с вовлечением в хозяйственный оборот большего количества объектов недвижимости, ранее находившихся в тени, а также правильной их кадастровой оценки.