**Всё самое важное о государственной кадастровой оценке**

 **от экспертов саратовского Росреестра**

В начале августа многие региональные средства массовой информации призвали саратовцев ознакомиться с промежуточным отчетом о результатах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, машино-мест и единых недвижимых комплексов. Этот отчёт размещен на официальном сайте ГБУ Саратовской области «Госкадастроценка» и на официальном сайте Росреестра в разделе Фонд данных государственной кадастровой оценки. Что это за документ? Почему так важно для жителей региона с ним ознакомиться? Что же это такое «государственная кадастровая оценка»? Какие изменения в порядок госкадастроценки ожидают саратовцев в будущем? На эти и другие вопросы отвечает начальник отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Саратовской области Татьяна Турцева.

В настоящее время на территории Саратовской области проводятся работы по государственной кадастровой оценке зданий, помещений, машино-мест и единых недвижимых комплексов. Они завершатся к концу текущего года. 4 августа на тех официальных ресурсах, которые перечислены выше, были размещены промежуточные отчётные документы. Но прежде, чем ответить на вопрос, что же это такое, я хотела бы чуть подробнее остановиться на самом понятии государственной кадастровой оценки. Ведь на самом деле оценка недвижимости осуществляется в различных целях и различными способами, поэтому многие часто путаются в терминах и понятиях.

Итак, что такое государственная кадастровая оценка и кто её проводит?

Это процесс определения кадастровой стоимости объектов недвижимости - жилых домов, квартир, гаражей, земельных участков и др. массовыми методами, а если это невозможно – индивидуально для каждого объекта недвижимости.

В данный момент кадастровую стоимость определяют государственные оценщики – специалисты государственных бюджетных учреждений, создаваемых на территории каждого региона. В нашем регионе - это ГБУ Саратовской области «Госкадастроценка».

Необходимо отметить, что до недавнего времени расчетом кадастровой стоимости занимались независимые оценщики: частные оценочные компании и индивидуальные предприниматели. Однако к результатам их оценки были большие претензии со стороны населения, и эта практика была прекращена.

Кадастровая стоимость на сегодняшний день максимально приближена к рыночной стоимости, результаты ее расчета утверждаются региональными властями и вносятся в [Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)](https://vladeilegko.ru/matherial/egrn/). Сведения о кадастровой стоимости, содержащиеся в ЕГРН, являются официальными и применяются для расчета налогов, госпошлины, штрафов и иных целей, определенных в законе.

Но до того, как результаты кадастровой оценки будут утверждены, они публикуются в открытом доступе, чтобы каждый желающий мог с ними ознакомиться и подать свои замечания в случае наличия возражений.

Возражения должны быть мотивированными и касаться тех параметров, которые могли бы повлиять на кадастровую стоимость и при этом указаны неверно. Например, кадастровая стоимость может зависеть от года постройки здания, материала стен, наличия инженерных коммуникаций и пр. Если подобные параметры в промежуточных отчётных документах указаны неверно, то имеет смысл подать замечания и подкрепить их соответствующими подтверждающими документами. Замечания стоит подавать, если окажется, что кадастровая стоимость Вашего объекта значительно выше или ниже по сравнению с указанной стоимостью аналогичных объектов.

Замечания к промежуточным отчётным документам может представить любое заинтересованное лицо. Сделать это можно в течение 50 дней со дня размещения отчёта. Так, замечания к промежуточному отчету о результатах государственной кадастровой оценки зданий, помещений, машино-мест и единых недвижимых комплексов в Саратовской области принимаются до 22 сентября включительно. Замечания могут быть поданы лично (в ГБУ СО «Госкадастроценка» или в МФЦ) либо почтовым отправлением. При наличии усиленной квалифицированной электронной цифровой подписи замечания также можно подать и по электронной почте по адресу: adm@cgko64.ru.

Если все параметры объекта недвижимости в отчёте указаны верно, но Вы всё равно считаете, что его кадастровая стоимость завышена, Вы можете воспользоваться предоставленной Законом возможностью оспорить кадастровую стоимость.

Сейчас это можно сделать, обратившись в соответствующую комиссию: если речь идёт о земельных участках – в комиссию при областном комитете по управлению имуществом; если об объектах капитального строительства (дома, квартиры, комнаты, нежилые здания и помещения) – в комиссию при Управлении Росреестра. Такой порядок действует до 1 января 2021 года. После этой даты возможны варианты развития событий. Дело в том, что 11 августа вступили в силу поправки в федеральный закон «О государственной кадастровой оценке».

Согласно этим поправкам, пересмотр кадастровой стоимости будут осуществлять государственные бюджетные учреждения субъектов РФ (напомню, на территории Саратовской области – это ГБУ СО «Госкадастроценка»). По новым правилам, для оспаривания кадастровой стоимости достаточно будет обратиться с заявлением в МФЦ, а не в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, как это было раньше.

Однако Законом предусмотрен переходный период – он продлится до 1 января 2023 года. В течение переходного периода региональная власть может принять самостоятельное решение о дате перехода на новую систему оспаривания кадастровой стоимости.

Если же такое решение регионом не будет принято, то до самого конца переходного периода, т.е. до 1 января 2023 года, будет действовать старый порядок. Это значит, что для оспаривания кадастровой стоимости нужно обращаться в комиссию при областном комитете по управлению имуществом.

В числе прочих, важных для саратовцев изменений в закон «О государственной кадастровой оценке», хочу отметить новую норму, согласно которой, любое исправление кадастровой стоимости будет толковаться в пользу правообладателей недвижимости. Это значит, что в случае, если исправление привело к уменьшению кадастровой стоимости, то новая стоимость будет применяться ретроспективно ко всем предыдущим налоговым периодам. Если же стоимость увеличилась, то применяться она будет только со следующего года.

Ещё одно важное нововведение: исправление ошибок будет носить массовый характер, то есть выявление одной повлечет за собой исправление подобных ошибок у всех аналогичных объектов. Одновременно законопроектом уточняются основания для исправления ошибок, сокращаются сроки их исправления.

С 2022 года устанавливается единый цикл кадастровой оценки и единой даты оценки – раз в четыре года, а для городов федерального
значения – раз в два года, по их решению.

Помимо прочего, устанавливается режим непрерывного надзора со стороны Росреестра за проведением государственной кадастровой оценки. Причем подразумевается контроль за соблюдением и действующего законодательства, и утвержденных методических указаний.

Кадастровая палата также наделяется дополнительным функционалом в сфере государственной кадастровой оценки. Теперь за ней закрепляются, в том числе:

формирование сведений о реестре границ, о ценах сделок, которые будут использоваться при проведении государственной кадастровой оценки;

расчет индекса рынка недвижимости (раньше это была функция Росреестра);

пересчёт кадастровой стоимости (при необходимости - по результатам расчета индекса рынка недвижимости).