**Что сегодня нужно знать о государственной кадастровой оценке**

Вопрос применения и оспаривания кадастровой стоимости является актуальным с момента введения понятия кадастровой стоимости. Особенную актуальность теме придает то обстоятельство, что начиная с 2020 года налог на имущество, как ранее и земельный налог, взимается от кадастровой стоимости, поэтому величина кадастровой стоимости объектов недвижимости напрямую влияет на размер налоговых платежей.

До недавнего времени кадастровую стоимость определяли независимые оценщики, которых на конкурсной основе выбирали региональные и местные органы власти. Оценщики в свою очередь самостоятельно выбирали и обосновывали подходы и методы, используемые для получения результата, поэтому зачастую результаты такой оценки не устраивали правообладателей объектов недвижимости, интересы которых она затрагивала.

Согласно действующей редакции Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» решение о проведении государственной кадастровой оценки принимает исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, а для её проведения создается бюджетное учреждение. В Томской области - это Департамент по управлению государственной собственностью Томской области и Областное государственное бюджетное учреждение «Томский областной центр инвентаризации и кадастра», оно и уполномочено на определение кадастровой стоимости, предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, на рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

В связи с тем, что много вопросов возникало в отношении  величины кадастровой стоимости и порядка ее оспаривания,  Федеральным законом от 31.07.2020 № 269-ФЗ в Закон о государственной кадастровой оценке внесены значительные изменения. Большая часть поправок уже вступила в силу 11 августа 2020 года, однако для некоторых положений предусмотрены иные сроки.

Отметим основные нововведения.

1.Применение сведений о кадастровой стоимости.

Поправками в Федеральном законе от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» закреплено правило о ретроспективном применении кадастровой стоимости объекта недвижимости (в том числе используемой для налогообложения). Если исправление ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, привело к ее уменьшению, то новое значение [будет распространено](http://ivo.garant.ru/#/document/71433956/paragraph/3737:0) на весь период со дня начала применения сведений о кадастровой стоимости.

2.Периодичность проведения государственной кадастровой оценки.

Поправками предусмотрена единая периодичность проведения государственной кадастровой оценки. Очередная оценка [будет проводиться](http://base.garant.ru/71433956/9d78f2e21a0e8d6e5a75ac4e4a939832/#block_114) через 4 года с года проведения последней, а в городах федерального значения – в случае принятия мэром соответствующего решения – через 2 года.

Так, во всех субъектах РФ без учета ограничений по периодичности в обязательном порядке будет проведена:

* + в 2022 году – государственная кадастровая оценка земельных участков;
	+ в 2023 году – государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест.

До 2022 года в отношении земельных участков и до 2023 года в отношении зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест [сохранится](http://base.garant.ru/74452028/21a69d564a3ae054d908867940facd2e/#block_607) прежняя [периодичность](http://base.garant.ru/77699248/9d78f2e21a0e8d6e5a75ac4e4a939832/#block_11) проведения оценки. Важный нюанс: оценка [не должна проводиться](http://base.garant.ru/74452028/21a69d564a3ae054d908867940facd2e/#block_60703), если решение о ее проведении принято менее чем за шесть месяцев до 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, предусмотренного таким решением.

3.Исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

В случае принятия уполномоченным органом решения об удовлетворении заявления об исправлении ошибок и необходимости пересчета кадастровой стоимости в связи с наличием ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, бюджетное учреждение [обязано](http://base.garant.ru/74452028/52578c3309a272ee8ad686a4e87a118f/#block_2115) проверить, допущена ли выявленная ошибка в отношении иных объектов недвижимости, в том числе соседних, смежных, однотипных. При выявлении соответствующих ошибок кадастровая стоимость таких объектов недвижимости также пересчитывается.

Эти положения начнут применяться с 1 января 2021 года.

4.Ответственность руководителей бюджетных учреждений, определяющих кадастровую стоимость.

С 11 августа 2020 года [введено](http://ivo.garant.ru/#/document/71433956/paragraph/3644:0) новое основание для увольнения руководителей бюджетных учреждений. Трудовой договор с лицом, осуществлявшим руководство бюджетным учреждением в течение календарного года, подлежит расторжению по инициативе работодателя в случае принятия судом в соответствующем календарном году 100 и более решений, вступивших в законную силу, которыми удовлетворены заявления об оспаривании решений бюджетного учреждения об отказе в пересчете кадастровой стоимости по обращению заинтересованного лица, при условии, что доля таких решений бюджетного учреждения превышает 20% от общего количества решений этого учреждения, принятых по таким обращениям.

Также предусмотрено, что лицо, осуществляющее руководство бюджетным учреждением, [не должно](http://ivo.garant.ru/#/document/71433956/paragraph/3643:0) иметь фактов расторжения трудового договора с ним по приведенному основанию в течение трех лет, предшествовавших дню его назначения на должность руководителя бюджетного учреждения или возложения на него обязанностей руководителя бюджетного учреждения.

5.Установление кадастровой стоимости в размере рыночной.

[Статьей 22 Закона о кадастровой оценке](http://base.garant.ru/71433956/94f5bf092e8d98af576ee351987de4f0/#block_22) предусмотрен порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Согласно положениям этой статьи результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в соответствующей комиссии в случае ее создания в субъекте РФ или [в суде](http://base.garant.ru/70885220/96381983c8a6b7d2875caa56c47c1efc/#block_245). По итогам рассмотрения заявления комиссией принимается решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или об отклонении заявления.

Вместе с тем с 11 августа 2020 года в Законе о кадастровой оценке появилась ст. 22.1 «[Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости](http://base.garant.ru/71433956/#block_2201)», введенная, по сути, взамен [ст. 22](http://base.garant.ru/71433956/#block_22) Закона. Согласно новой статье устанавливать кадастровую стоимость в размере рыночной по заявлению заинтересованных лиц будет бюджетное учреждение. При этом [предусмотрено](http://base.garant.ru/74452028/52578c3309a272ee8ad686a4e87a118f/#block_22115), что решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

По общему правилу, [ст. 22 Закона о кадастровой оценке](http://base.garant.ru/71433956/94f5bf092e8d98af576ee351987de4f0/) [утратит силу](http://base.garant.ru/74452028/2c2bb927757944432208533b3ff87c36/#block_704) лишь 1 января 2023 года. Однако перейти к применению новых правил, предусмотренных [ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ](http://ivo.garant.ru/#/document/71433956/paragraph/3758:0), [можно](http://base.garant.ru/74452028/#block_602) и раньше – соответствующее решение может принять высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ. В этом случае положения [ст. 22 Закона о кадастровой оценке](http://base.garant.ru/71433956/94f5bf092e8d98af576ee351987de4f0/) применяются до дня, указанного в таком решении.

Предусмотрен целый ряд иных нововведений.

Закон предусматривает применение на всей территории Российской Федерации единой методики кадастровой оценки, основанной на принципах единообразия и обоснованности. Новый механизм кадастровой оценки направлен на недопущение ошибок и сокращение количества обращений о пересмотре кадастровой стоимости. Надзор за деятельностью бюджетных учреждений, наделенных соответствующими полномочиями по определению кадастровой стоимости недвижимости, будет осуществлять Росреестр. В задачи Росреестра входит проведение мероприятий, направленных в первую очередь на недопущение ошибок в деятельности таких учреждений, а не на их выявление. В частности, Россреестр вправе осуществлять постоянное наблюдение за порядком действий бюджетных учреждений и органов власти в части проведения кадастровой оценки и при наличии возможных недопустимых отклонений оперативно указывать на их наличие. Таким образом, законом предусмотрены механизмы для предупреждения возникновения ошибок, а также устранения их последствий максимально безболезненно для граждан

В 2020 году на территории Томской области проводится очередная государственная кадастровая оценка земельных участков в составе земель населенных пунктов, сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и земель особо охраняемых территорий и объектов, результаты которой будут применяться с 1 января 2021 года. В соответствии с новым законодательством о государственной кадастровой оценке на определение кадастровой стоимости, предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, на рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, уполномочено Областное государственное бюджетное учреждение «Томский областной центр инвентаризации и кадастра». Оспорить результаты определения новой кадастровой стоимости земельных участков на основании установления их рыночной стоимости возможно будет в комиссии по рассмотрению споров, созданной при Департаменте по управлению государственной собственностью Томской области.

До момента внесения новых результатов в Единый государственный реестр недвижимости у заинтересованных лиц существует возможность пересмотреть кадастровую стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения, установленную по итогам проведения государственной кадастровой оценки 2014 года. Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданная при Управлении Росреестра по Томской области, будет осуществлять свою деятельность до 01.01.2021 года.

Основанием для пересмотра кадастровой стоимости в комиссии является недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (например: неправильное указание сведений об объекте (площадь, местоположение объекта оценки, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка и др.), или установление рыночной стоимости объекта недвижимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

 Если правообладатель, арендатор или иное заинтересованное лицо, выявил ошибочные данные по своему объекту, либо считает, что стоимость его земельного участка завышена, он может обратиться в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости с приложением установленных законодательством документов.

Как человеку понять, что стоимость земельного участка завышена? Для этого, прежде всего, нужно узнать его кадастровую стоимость. Это можно сделать с помощью сервиса «[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)» на официальном сайте Росреестра или обратившись в орган регистрации прав. Сведения о кадастровой стоимости предоставляются бесплатно по запросам любых лиц в виде выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости. Рыночную стоимость земельного участка можно узнать, обратившись к оценщику, или самостоятельно изучив рынок недвижимости по объявлениям о продаже. Если отличие кадастровой стоимости от рыночной значительное, то есть основание для ее оспаривания.

Для юридических лиц и органов власти досудебное урегулирование споров о кадастровой стоимости обязательно. Перед подачей иска в суд им необходимо обратиться в комиссию. Физические лица имеют право выбора либо обращаться в комиссию, либо сразу в суд.

Срок рассмотрения заявления в комиссии - 1 месяц. По результатам рассмотрения заявления комиссия принимает решение о пересмотре кадастровой стоимости или об отклонении заявления.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости будет применяться для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, со дня начала применения кадастровой стоимости, изменяемой вследствие установления кадастровой стоимости в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости с приложенными документами, во избежание распространения коронавирусной инфекции на территории Томской области, необходимо направлять в комиссию по рассмотрению споров при Управлении Росреестра по Томской области почтовым отправлением по адресу: 634003, г. Томск, ул. Пушкина, 34/1.  Телефоны для справок: (83822) 51-11-67, 51-37-82.

Начальник отдела землеустройства

и мониторинга земель, кадастровой

оценки недвижимости, геодезии и

картографии Управления Росреестра

по Томской области О.Г. Бобкова