

# Эксперты Кадастровой палаты рассказали, как проходит утверждение кадастровой стоимости недвижимости в России

30.07.2019

**Федеральная кадастровая палата в связи с увеличением количества запросов от граждан по теме кадастровой оценки запускает проект по повышению информирования владельцев недвижимости. Во всех регионах будут подготовлены инструкции и разъяснения 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 того чтобы налог рассчитывался справедливо, требуется регулярная актуализация данных о кадастровой стоимости. Для этих целей проводится государственная кадастровая оценка объектов недвижимости.

*«Кроме того, кадастровая стоимость может применяться, например, для определения стартовой цены на аукционах, расчета ставок арендной платы или экономического обоснования стоимости изъятия земельных участков для государственных нужд», – уточняет **начальник отдела определения кадастровой стоимости Федеральной кадастровой палаты Татьяна фон Адеркас.***

ГКО проводится по решению региональных властей. Она может быть проведена как выборочно, так и в отношении всех видов объектов недвижимости и всех категорий земель субъекта РФ одновременно. Например, администрация региона принимает решение о проведении ГКО в отношении земель сельхозназначения, многоквартирных домов или особо охраняемых территорий. Перечень объектов, подлежащих проведению ГКО на основании запроса администрации субъекта, формирует орган регистрации прав.

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

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

Работы по кадастровой оценке земель начали проводить с 2001 года, тогда как налог за землю на основании кадастровой стоимости рассчитывается только с 2006 года. С конца первого десятилетия 2000-х проведение кадастровой оценки регулировалось нормами 135-ФЗ «Об оценочной деятельности». В 2016 году был принят 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»: это было сделано, чтобы усовершенствовать 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, в соответствии с которым кадастровая стоимость определялась **независимыми оценщиками**, к закону о государственной кадастровой оценке, согласно которому **кадастровая стоимость рассчитывается специально созданными государственными бюджетными учреждениями при субъекте РФ**. На сегодня в ряде регионов уже созданы ГБУ, которые работают по новым правилам.

*«В столице полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, наделено ГБУ г. Москвы «Городской центр имущественных платежей и жилищного страхования». В случае несогласия с рассчитанной величиной кадастровой стоимости для получения разъяснений необходимо обращаться в ГБУ, либо подать соответствующее обращение на официальном сайте Мэра Москвы [mos.ru](http://mos.ru)», – отметил **заместитель директора – главный технолог Кадастровой палаты по Москве Виктор Горелышев.***

Примечательно, что работники бюджетных учреждений, непосредственно определяющие кадастровую стоимость, не вправе заниматься расчетом рыночной стоимости недвижимости для оспаривания ее кадастровой стоимости.

## **Как происходит процесс определения кадастровой стоимости**

Итак, администрация субъекта приняла решение о проведении государственной кадастровой оценки. Местный орган регистрации прав формирует перечень конкретных объектов недвижимости и по запросу предоставляет в администрацию. Та, в свою очередь, в течение 3 рабочих дней должна направить его в специально созданные ГБУ. Этот перечень содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), обязательно - актуальные на 1 января года определения кадастровой стоимости.

В течение месяца с момента принятия решения администрация должна проинформировать о нем правообладателей соответствующих объектов недвижимости.

Важным этапом государственной кадастровой оценки, проведенной ГБУ, становится предварительный отчет. В установленные законом сроки он должен быть размещен на сайте учреждения в Интернете, а также предоставлен в Росреестр (о чем администрация также обязана проинформировать граждан). После исправления ошибок отчет публикуется на сайте ведомства на 60 дней, чтобы граждане могли с ним ознакомиться и высказать свои замечания. Причем направить их заинтересованные лица могут любым удобным способом - напрямую в ГБУ, проводившее оценку, подать заявление посредством портала госуслуг или через МФЦ.

*«У правообладателя есть 60 дней на ознакомление с предварительным отчетом, но подать замечания, согласно законодательству, необходимо в течение 50 суток. Следует отметить, что замечания к промежуточным отчетным документам должны обязательно содержать ряд сведений, установленных законом: такие, как ФИО, кадастровый номер объекта недвижимости, номера страниц промежуточного отчета. Кроме того, к замечаниям могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. Замечания, не соответствующие требованиям, не подлежат рассмотрению»*, - говорит **эксперт Федеральной кадастровой палаты**.

Предварительное рассмотрение результатов оценки позволяет еще на начальном этапе исправить ошибки и откорректировать кадастровую стоимость (до того, как на объект начнут начисляться налоги, рассчитанные по такой кадастровой стоимости) и предотвратить необходимость обращаться в суд или комиссию для пересмотра. При этом длительный срок рассмотрения предварительных результатов оценки дает возможность обработать максимальное количество обращений до утверждения результатов определения кадастровой стоимости. А утверждают окончательные итоги государственной кадастровой оценки органы власти субъекта РФ.

*«Таким образом, граждане получают доступный инструмент для корректировки кадастровой стоимости заранее, что позволяет им избежать обращения в комиссию для пересмотра уже утвержденных результатов или их оспаривания в судебном порядке. Несомненным плюсом такой системы исправления неверно определенной кадастровой стоимости недвижимости можно назвать сокращение временных затрат»*, - резюмирует **Татьяна фон Адеркас**.

*«С результатами массовой кадастровой оценки, проведенной уполномоченными органами государственной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления, можно ознакомиться на официальном сайте Росреестра в разделе «Электронные услуги и сервисы»*, - добавил **Виктор Горельшев**.

### **О Кадастровой палате по Москве**

Кадастровая палата по Москве (филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве) - обособленное подразделение федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра»).

Кадастровая палата по Москве реализует на территории Москвы полномочия ФГБУ «ФКП Росреестра» по приему-выдаче документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, а также предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

---

### **Контакты для СМИ**

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве

Москва, Зеленый проспект, 20

8(495)587-78-55 (вн.23-33)

press@77.kadastr.ru

---

Адрес страницы: <http://nagatino-sadovniki.mos.ru/presscenter/officially/detail/8251596.html>

---

[Управа района Нагатино-Садовники города Москвы](#)