

## **Омский Росреестр о нововведениях в определении кадастровой стоимости объектов недвижимости**

31 июля 2021 года Президентом Российской Федерации подписан Федеральный закон № 269-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон).

Данный Закон направлен на совершенствование государственной кадастровой оценки и на трактовку любых исправлений в кадастровой стоимости в пользу правообладателей объектов недвижимости. Так, например, Закон исключит применение при налогообложении такой кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая будет превышать его рыночную стоимость.

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный момент.

Одна из мер для повышения качества государственной кадастровой оценки, согласно Закону, заключается в наделении Росреестра контрольно-надзорными функциями в отношении проведения государственной кадастровой оценки. Причем подразумевается не только контроль за соблюдением действующего законодательства, но и за следованием методическим указаниям о государственной кадастровой оценке. Подобное наделение в числе других мер позволит снизить негативный эффект от нарушений и ошибок, допускаемых при проведении оценки.

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Кадастровая палата) также наделяется дополнительным функционалом в проведении государственной кадастровой оценки. Например, ведомство будет предоставлять сведения об объектах недвижимости в государственные бюджетные учреждения при субъектах Российской Федерации, наделенные полномочиями по определению кадастровой стоимости.

Кроме того, Кадастровая палата будет формировать предварительный и основной перечни объектов для государственной кадастровой оценки, а также формировать сведения по ежедневной и годовой выгрузке объектов недвижимости (актуализация). С 2022 года данное ведомство начнет также формировать сведения о реестре границ и сведения о ценах возмездных сделок, которые будут использоваться при проведении государственной кадастровой оценки. Также Кадастровой палате перешли полномочия по расчету индекса рынка недвижимости. Согласно прежней редакции Федерального закона № 237-ФЗ от 03.07.2016 "О государственной кадастровой оценке" (далее – Закон о кадастровой оценке), указанный функционал принадлежал Росреестру.

Обратим внимание на то, что нормы прежней редакции Закона о кадастровой оценке предусматривали формат проведения внеочередной государственной кадастровой оценки государственными бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости, если установленная рыночная стоимость (рынок недвижимости) объектов недвижимости уменьшалась более чем на 30% по сравнению с кадастровой стоимостью таких объектов недвижимости. В измененной редакции Закона о кадастровой оценке статья о необходимости проведения внеочередной государственной кадастровой оценки прекращает свое действие.

Пересчитывать при необходимости кадастровую стоимость (по результатам расчета индекса рынка недвижимости), согласно новой редакции Закона, будет тоже Кадастровая палата.

Одно из главных нововведений, которое устанавливает Закон, – трактовка допущенных методологических ошибок в определении кадастровой стоимости в пользу правообладателя объекта недвижимости. Если при исправлении ошибки кадастровая стоимость снижается, то стоимость меняется на уменьшенную – на весь период со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости первоначальной кадастровой стоимости. Если же кадастровая стоимость увеличивается, то она начнет применяться только с года, следующего за годом ее исправления.

Теперь станет проще оспорить кадастровую стоимость. Достаточно направить запрос в МФЦ, а не в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, как это было раньше. К тому же исправление ошибок предполагает носить массовый характер: выявление одной повлечет за собой исправление подобных ошибок у аналогичных объектов. Одновременно Законом уточняются основания для исправления ошибок, сокращаются сроки их исправления.

Таким образом, собственникам необходимо быть в курсе кадастровой стоимости своих объектов недвижимости, они могут заказывать бесплатные выписки о кадастровой стоимости через сайт Росреестра или Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. В случае обнаружения завышенной кадастровой стоимости, не следует пренебрегать своими правами и допускать их нарушение.

**Елена Киреева,  
специалист-эксперт отдела землеустройства,  
мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости  
Управления Росреестра  
по Омской области.**