

Омский Росреестр об особенностях оспаривания кадастровой стоимости в 2021 году

Согласно нормам действующего законодательства кадастровая стоимость применяется для расчета налога на недвижимость, земельного налога, а также для расчета арендных платежей.

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" определяют порядок оспаривания кадастровой стоимости и позволяют владельцам и арендаторам приравнивать ее к рыночной.

Ранее (до 2021 года) заинтересованные лица могли обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости напрямую в суд или в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области. В целом судебная практика по данной категории дел сформировалась. Однако в 2021 году в законодательстве произошли весьма существенные изменения, которые внесут коррективы в правоприменительную практику.

Так, Федеральным законом от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» правообладателям предоставлена возможность установления кадастровой стоимости в размере рыночной без процедуры оспаривания.

Одним из основных изменений в законодательстве является введение досудебного порядка. Теперь граждане не могут направлять требования об оспаривании кадастровой стоимости напрямую в суд. Перед этим им будет необходимо обратиться с заявлением и отчетом об оценке в государственное бюджетное учреждение (ГБУ) – Бюджетное учреждение Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации», которое проводило кадастровую оценку. С этой целью они подают заявление об установлении рыночной стоимости с приложением отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости. В данном случае решение по заявлению будет принимать вышеназванное ГБУ, проводящее в регионе кадастровую оценку недвижимости.

Необходимо отметить, что в рамках досудебного порядка ГБУ будет рассматривать заявление о пересмотре стоимости без участия заявителя. Также отметим, что заявление может быть подано в любое время – с даты постановки объекта недвижимости на кадастровый учет и до даты снятия объекта с кадастрового учета, но в течение 6-ти месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка недвижимости и которая указана в отчете об оценке. Таким образом, фактически – на текущую дату в течение полугода.

ГБУ в течение 30 календарных дней рассматривает заявление и принимает решение либо об установлении кадастровой стоимости недвижимости в размере его рыночной стоимости, либо отказывает в этом.

Отметим, что ранее закон требовал составления отчета об оценке на ретроспективную дату, то есть по состоянию на дату определения кадастровой стоимости. На данный момент отчет выполняется на текущую дату и, как показывает практика, это в значительной мере меняет процедуру пересмотра кадастровой стоимости.

Например, может понадобиться провести переоценку кадастровой стоимости земельного участка, которая была установлена 2 года или 6 лет назад. И самой главной сложностью в такой работе может быть то, что оценщики не смогут использовать данные, возникшие после даты оценки – всю информацию нужно собирать до этой даты. При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых объектов недвижимости для групп, имеющих схожие характеристики.

Рассчитывается кадастровая стоимость на основании общедоступной статистической и рыночной информации.

Необходимо отметить, что не все характеристики объекта могут быть учтены, так как кадастровая оценка проводится масштабно, в этом случае при определении кадастровой стоимости появляется риск возникновения ошибок.

Также обратим внимание на то, что законом вводится понятие «индекс недвижимости», согласно которому все бюджетные учреждения в каждом регионе должны отслеживать изменение цены, и если данный индекс уменьшится более чем на 30 процентов по сравнению с предыдущим годом, то кадастровая стоимость будет снижаться.

Таким образом, целью изменений в законодательстве становится улучшение порядка регулирования споров о кадастровой стоимости и порядка ее определения. Обновлен механизм расчета и порядок размещения индексов рынка недвижимости, который позволит оперативно пересматривать результаты кадастровой оценки.

**Ангелина Поскотина,
ведущий специалист-эксперт
отдела правового обеспечения
Управления Росреестра
по Омской области.**