

порядок определения кадастровой стоимости объекта недвижимости

В период с 1 января 2017 г. до 1 января 2020 г. применяются два порядка определения кадастровой стоимости (ч. 1, 2 ст. 24 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»):

новый - в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237 (далее - Закон о кадастровой оценке);

старый - в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Новый порядок применяется, если в субъекте РФ высший исполнительный орган власти (правительство, администрация и т.д.) принял соответствующее решение.

В Костромской области установлено проведение государственной кадастровой оценки в соответствии с требованиями Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценки» (Постановление Администрации Костромской области от 24.04.2017 № 169-а).

Как определяется кадастровая стоимость объекта недвижимости в новом порядке

Кадастровая стоимость определяется путем проведения государственной кадастровой оценки, которая включает в себя принятие решения о ее проведении и подготовку к ней, определение кадастровой стоимости и утверждение результатов кадастровой оценки (ч. 1 ст. 3, ч. 3 ст. 6 Закона о кадастровой оценке).

Как часто может проводиться кадастровая оценка

Она должна проводиться не более одного раза в три года и не менее чем один раз в пять лет (ч. 1 ст. 11 Закона о кадастровой оценке). Исключение составляет внеочередная кадастровая оценка. При этом ее проведение не влияет на периодичность кадастровой оценки в плановом порядке (ч. 2 ст. 11 указанного Закона).

Как принимается решение о проведении кадастровой оценки и кто ее проводит

Такое решение принимает уполномоченный орган субъекта РФ.

На территории Костромской области таким органом является Департамент имущественных и земельных отношений Костромской области.

В решении определяются виды объектов недвижимости и категории земель, по которым проводится оценка (ч. 1 ст. 6, ч. 3 ст. 11 Закона о кадастровой оценке).

В 2017 году принято решение о проведении в 2018 году государственной кадастровой оценки земельных участков категорий «земли особо охраняемых территорий и объектов», «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» и «земли водного фонда» (Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от 26.10.2017 № 71-од).

В 2018 году принято решение о проведении в 2019 году государственной кадастровой оценку земельных участков категорий «земли сельскохозяйственного назначения» (Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Костромской области от 03.04.2018 № 71-од).

Оценивает недвижимость бюджетное учреждение, созданное в субъекте РФ (ч. 2 ст. 6 указанного Закона о кадастровой оценке).

В Костромской области таким учреждением является Областное государственное бюджетное учреждение «Костромаоблкадастр – Областное БТИ».

Узнать о том, что принято решение о проведении кадастровой оценки, Вы можете (ч. 5 ст. 11 указанного Закона):

- на официальном сайте органа, принявшего решение;
- в Фонде данных государственной кадастровой оценки (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO);
- в официальных СМИ Костромской области;
- на информационных стендах уполномоченного органа и органов местного самоуправления.

Информация в этих источниках должна быть размещена (опубликована) в течение 30 дней со дня принятия решения о проведении кадастровой оценки (ч. 5 ст. 11 Закона о кадастровой оценке).

Как проводится подготовка к проведению кадастровой оценки (на примере оценки земельных участков)

Подготовка включает сбор и обработку необходимой информации, в том числе о земельных участках, кадастровая стоимость которых оспорена. Ее проводит бюджетное учреждение. Она должна быть закончена до 1 января года, в котором будет определяться кадастровая стоимость (ч. 1, 2, 5 ст. 12 Закона о кадастровой оценке).

После этого, по запросу уполномоченного органа, Росреестр готовит перечни объектов недвижимости, которые будут оцениваться. В них включаются все земельные участки, указанные в решении о проведении кадастровой оценки. Сведения ЕГРН по ним приводятся по состоянию на 1 января года, в котором определяется кадастровая стоимость (ч. 1, 3, 5 ст. 13 указанного Закона).

На стадии подготовки к проведению оценки вы можете:

в целях сбора и обработки информации подать в учреждение декларацию о характеристиках объекта недвижимости (ч. 3 ст. 12 названного Закона). Это позволит исключить ошибки в сведениях о земельных участках;

после того как перечни обработаны - узнать, имеется ли в перечне нужный вам участок, а также верно ли указаны его характеристики. Для этого ознакомьтесь с результатами обработки перечня на сайте уполномоченного органа субъекта РФ (ч. 9 ст. 13 Закона о кадастровой оценке).

Как рассчитывается и фиксируется кадастровая стоимость

Бюджетное учреждение делает это в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226. Кадастровая стоимость рассчитывается на дату составления перечня объектов и определяется из расчета наиболее вероятной цены недвижимости, по которой она может быть приобретена, независимо от наличия ограничений на ее распоряжение. При этом учитывается фактический вид ее использования (ч. 1, 4 ст. 14 Закона о кадастровой оценке, п. 1.2 названных Методических указаний).

По результатам определения кадастровой стоимости бюджетное учреждение составляет в форме электронного документа проект отчета, кроме случая проведения внеочередной оценки (ч. 7 ст. 14 названного Закона). В нем должны быть указаны следующие сведения:

об объектах недвижимости, которые содержатся в перечне (их кадастровые номера, адреса (при наличии), а также характеристики);

их характеристиках, использованных при определении стоимости, или о недостатке сведений о характеристиках, которые нужны для расчета стоимости с указанием недостающей информации;

об описании процесса определения кадастровой стоимости с указанием ее определенных значений.

Бюджетное учреждение размещает проект отчета на своем сайте в течение трех рабочих дней. В этот же срок оно должно направить сведения о месте его размещения и сам проект отчета в Росреестр для проверки на его соответствие установленным требованиям (ч. 8, 9 ст. 14 Закона о кадастровой оценке).

Как можно ознакомиться с проектом отчета и представить свои замечания

Сведения и материалы из проекта отчета в установленном объеме размещаются в Фонде данных государственной кадастровой оценки (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO).

Ознакомиться с ними вы можете в течение 60 дней со дня их размещения.

Также указывается, где размещен сам проект отчета на сайте бюджетного учреждения (ч. 12 ст. 14 Закона о кадастровой оценке).

Проверьте, как определена кадастровая стоимость. **Если у Вас имеются какие-либо возражения или уточнения**, то представьте свои замечания в течение 50 дней со дня публикации сведений и материалов в фонде данных. Их можно подать лично в бюджетное учреждение, направить почтой либо через Интернет (ч. 15 ст. 14 названного Закона).

В замечаниях должна быть указана их суть, а также (ч. 16 ст. 14 указанного Закона):

полное наименование организации, номер телефона и, при наличии, адрес электронной почты лица, которое их подает;

кадастровый номер и (или) адрес земельного участка, в отношении которого подаются замечания;

номера страниц проекта отчета, к которым у вас имеются возражения. Эти данные вы указываете по желанию.

Если этих сведений в замечаниях нет, то бюджетное учреждение их рассматривать не будет. **Вы можете приложить к замечанию** и документы, которые подтверждают обнаруженные вами ошибки, и декларацию о характеристиках объекта недвижимости (ч. 17, 19 ст. 14 Закона о кадастровой оценке).

В результате рассмотрения ваших замечаний бюджетное учреждение может пересчитать кадастровую стоимость. Пересчет может быть сделан и в том случае, если вы не подавали замечания, но они подавались иными лицами в отношении иных объектов недвижимости, если бюджетным учреждением выявлена необходимость такого пересчета (ч. 20 ст. 14 названного Закона).

Узнать о том, приняты ли ваши замечания, Вы можете на сайте бюджетного учреждения. На нем не реже чем один раз в пять дней обновляется проект отчета, а также размещается информация об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых изменена, и причины ее изменения (ч. 21 ст. 14 указанного Закона).

На сайте также публикуется информация о замечаниях, которые не были учтены, с обязательным обоснованием причин. Все изменения в проект отчета должны быть внесены до окончания 60-дневного срока со дня размещения сведений в Фонде данных (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO) (ч. 21, 22 ст. 14 Закона о кадастровой оценке).

Как утверждаются результаты определения кадастровой стоимости

Отчет утверждает уполномоченный орган субъекта РФ. Для этого в течение 20 рабочих дней, со дня его получения от бюджетного учреждения, принимается акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости. Такой акт вступает в силу с 1 января года, следующего после проведения оценки, при условии, что он опубликован не позднее чем за месяц до окончания года (ч. 27 ст. 14, ч. 1, 4 ст. 15 Закона о кадастровой оценке).

В 2018 году были утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков категории «земли особо охраняемых территорий и объектов», «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» и «земли водного фонда» (Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Костромской области» от 29.11.2018 № 103-од).

Об утверждении результатов кадастровой оценки Вы можете узнать, в частности, на сайте уполномоченного органа субъекта РФ или Фонда данных (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO), из официальных СМИ Костромской области. Сведения размещаются (публикуются) в течение 30 рабочих дней со дня принятия акта (ч. 3 ст. 15 названного Закона).

Для внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН и размещения их в Фонде данных (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO) копия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вместе с экземпляром отчета направляется в Росреестр. Сведения о стоимости вносятся в указанные базы данных в течение 20 рабочих дней со дня получения, но не позднее окончания года, в котором проведена кадастровая оценка (ч. 5 ст. 15, ст. 17 указанного Закона).

Как определяется кадастровая стоимость вновь учтенных, ранее учтенных земельных участков и тех, характеристики которых изменены

Кадастровая стоимость таких участков определяется независимо от проведения последней и очередной кадастровой оценки. Это относится, например, к вновь образованным, ранее учтенным земельным участкам и участкам, у которых изменились характеристики (в частности, в результате уточнения границ) в период между последней и очередной оценкой (ч. 1 ст. 16 Закона о кадастровой оценке).

Кадастровая стоимость таких земельных участков проводится по следующим правилам:

после внесения о них сведений в ЕГРН, которые повлекли изменение кадастровой стоимости, Росреестр направляет информацию в бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней (ч. 2 ст. 16 названного Закона);

их кадастровая стоимость, по общему правилу, определяется бюджетным учреждением в течение пяти рабочих дней со дня получения сведений о них в соответствии с Методическими указаниями, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (ч. 1, 4 ст. 16 названного Закона);

датой определения стоимости является день внесения сведений об участке в ЕГРН (ч. 3 ст. 16 указанного Закона);

после определения стоимости бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней направляет сведения о ней в Росреестр для внесения в ЕГРН и включения в Фонд данных государственной кадастровой оценки (ч. 7 ст. 16 Закона о кадастровой оценке).

Ознакомьтесь с ней в Фонде данных (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO).

Если Вы не согласны с результатами определения кадастровой стоимости, то вправе обратиться в бюджетное учреждение за предоставлением разъяснений, подать заявление об исправлении ошибок, в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством. Результаты определения кадастровой стоимости, как затрагивающие ваши права или обязанности, могут быть оспорены в комиссии, созданной Департаментом имущественных и земельных отношений, или в суде.

Список нормативный правовых актов:

- 1. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;**
- 2. Приказ Минэкономразвития от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»;**
- 3. Приказ Минэкономразвития России от 27.12.2016 № 846 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы»;**
- 4. Приказ Минэкономразвития России от 09.06.2017 № 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;**
- 5. Приказ Минэкономразвития России от 30.06.2017 № 317 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»;**
- 6. Приказ Минэкономразвития России от 19.02.2018 № 73 «Об утверждении Порядка рассмотрения бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, обращения об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости».**