**Интервью Ельцова Н.С.**

***Правительство России одобрило законопроект, вносящий изменения в отдельные законодательные акты с целью совершенствования государственной кадастровой оценки. Документ разработан при участии Росреестра.***

***Руководитель Управления Росреестра по Тамбовской области, Заслуженный юрист России, Почетный работник Росреестра – Николай Ельцов рассказал о том, станет ли проще исправление кадастровой оценки в ближайшем будущем и что должен знать собственник о кадастровой стоимости недвижимости***

***Николай Сергеевич, что такое кадастровая стоимость и зачем она нужна?***

*Кадастровая стоимость — это одна из главных характеристик объекта недвижимости (наряду с адресом, площадью и т.п.). Она устанавливается в процессе государственной кадастровой оценки. Кадастровую стоимость можно считать "официальной": то есть именно столько с точки зрения государства стоит конкретный объект недвижимости. Она, прежде всего, используется для расчета налогов. Однако применяется также для определения госпошлины при судебных разбирательствах; госпошлины при наследовании объекта недвижимости; при определении ставки арендной платы за объект недвижимости, при расчете штрафов (например, за нецелевое использование земли).*

*Кадастровая стоимость в Российской Федерации устанавливается с начала 2000-х годов, при этом активно применяться для целей налогообложения она начала с 2005 года, а на территории Тамбовской области - с 1 января 2006 года.*

*Проводится государственная кадастровая оценка в соответствии со специальными методическими указаниями, разработанными Министерством экономического развития.*

***Может ли так быть, что у объекта недвижимости нет кадастровой стоимости?***

*В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) могут присутствовать объекты без кадастровой стоимости. Это может быть связано, например, с отсутствием важных характеристик объектов. Например, земельные участки, у которых не определена категория земель или вид разрешенного использования, не включаются в перечни объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.*

***Николай Сергеевич, кто и как определяет кадастровую стоимость?***

*Для определения кадастровой стоимости недвижимости созданы бюджетные учреждения, специально сформированные для этого в субъектах РФ. В Тамбовской области таким учреждением является Центр определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (ТОГБУ «ЦОКСОН»), созданный в январе 2017 года.*

*По результатам определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением составляется отчет, который содержит порядок определения кадастровой стоимости и результаты ее определения. Итоговую кадастровую стоимость утверждает исполнительный орган государственной власти субъекта РФ.*

**Почему кадастровая стоимость иногда так сильно отличается от рыночной?**

Кадастровая стоимость и рыночная стоимость - это не тождественные понятия.

Кадастровая стоимость, в отличие от рыночной, определяется методами массовой оценки. Индивидуальный подход при проведении государственной кадастровой оценки не применяется. Оценка проводится на основе сегментации и группировки объектов недвижимости в зависимости от их вида использования, а также учета влияния ценообразующих факторов. Кроме того, она определяется на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.

При этом, если кадастровая стоимость, определенная такими методами, будет существенно отличаться от рыночной, собственник вправе заявить об ошибке. Если это подтвердится, то кадастровая стоимость будет изменена.

За почти 7 лет существования при Управлении Росреестра по Тамбовской области комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, в состав которой входят и представители администрации области, и Росреестра, и Кадастровой палаты, и независимые оценщики, рассмотрено около 3 тысяч заявлений в отношении 6 тысяч объектов недвижимости. Кадастровая стоимость по сравнению с первоначально установленной была снижена на 25%. В комиссию в среднем в год обращается около 500 заявителей. Пик обращений пришелся на 2017 и 2018 годы, когда было рассмотрено около одной тысячи заявлений по оспариванию стоимости более чем двух тысяч объектов.

**Недавно Правительством был одобрен проект поправок, после принятия которых, принцип определения кадастровой стоимости изменится. Что именно поменяется и как это отразится на собственниках недвижимости?**

Одно из главных изменений состоит в том, что процесс исправления ошибок в определении кадастровой стоимости существенно может упроститься.

Например, появится возможность массово исправить ошибки. Предположим, есть многоквартирный дом, в котором 40 одинаковых однокомнатных квартир. И если один заявитель говорит об ошибке, например, неправильно посчитана площадь, то появится необходимость пересчета в отношении всех одинаковых объектов. Таким образом, не надо будет каждому из 40 собственников по этому поводу отдельно обращаться.

Второй важный момент – это возможность корректировки стоимости. Появилось такое понятие как "индекс рынка недвижимости", которое учитывает отношение оспоренных результатов к неоспоренным на определенном участке или объекте. Если этот индекс становится выше определенных значений, то пересчет будет осуществляться автоматически. Эти правила могут заработать уже со следующего года. По сути, в случае, если индекс выше установленной нормы, то должно автоматом пересчитаться у всех. При этом если рыночная стоимость выросла, а кадастровая стоимость осталась прежней, пересчет не предусмотрен.

**Николай Сергеевич, какие ещё новшества предусматривает проект нового закона?**

Во-первых, законопроектом предусмотрено внесудебное установление кадастровой стоимости в размере рыночной государственными бюджетными учреждениями, осуществляющими определение кадастровой стоимости.

Во-вторых, устанавливается режим непрерывного надзора за проведением кадастровой оценки со стороны Росреестра не только по формальным признакам соответствия действующему законодательству, но и на предмет соблюдения методических указаний.

Также предполагается персональная ответственность руководителей бюджетных учреждений, осуществляющих определение кадастровой стоимости, за качество принимаемых решений по заявлениям об исправлении допущенных ошибок и об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Более того, предусмотрена возможность расторжения трудового договора с руководителем по инициативе работодателя в месячный срок, если в течение календарного года суд неоднократно удовлетворял требования об оспаривании решений бюджетного учреждения об отказе в исправлении ошибок или отказе в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.

В-третьих, законопроектом предусмотрено, что методологическая ошибка ‎в определении кадастровой стоимости будет рассматриваться в пользу правообладателя объекта недвижимости. Этот принцип заключается в том, что если исправление ошибки в определении кадастровой стоимости влечет ее уменьшение, то такое уменьшение также имеет ретроспективное применение ‎на весь период со дня внесения в ЕГРН первоначальной кадастровой стоимости. В свою очередь, если исправление ошибки приводит к увеличению кадастровой стоимости, то такая новая стоимость будет применяться с года, следующего за годом ее исправления

Далее, законопроектом устанавливается правило о ретроспективном применении кадастровой стоимости, которая была установлена на основании решения суда или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, на весь период со дня внесения в ЕГРН первоначальной кадастровой стоимости.

И наконец, законопроектом планируется исключить возможность внесения изменений в результаты оценки без публичного рассмотрения таких изменений.

**Как часто будет проводиться кадастровая оценка недвижимости?**

На сегодняшний день государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет. И в разных регионах, она проводилась в разные годы.

В новом же законопроекте установлен единый для всех регионов цикл оценки и единая дата оценки – раз в четыре года, начиная с 2022 года. Это создаст дополнительные удобства для правообладателей недвижимости, особенно если имущество находится в разных регионах.

Обращаю внимание ваших читателей, что принятие и реализация данного законопроекта не повлекут автоматического пересчета ранее определенной кадастровой стоимости.

**Как собственник может узнать кадастровую стоимость своей недвижимости?**

Росреестр является тем федеральным органом, который ведет Фонд данных государственной кадастровой оценки.

Информация в открытом доступе находится на портале Росреестра. Зная кадастровый номер своего объекта недвижимости с помощью электронных сервисов «Фонд данных государственной кадастровой оценки» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» можно быстро получить необходимую информацию. Также выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно бесплатно заказать и в МФЦ.

**Спасибо за беседу.**