

## **О кадастровой оценке объектов недвижимости**

Учитывая, что теперь размер налога на имущество напрямую зависит от кадастровой стоимости объекта недвижимости, тема кадастровой оценки объектов недвижимости, оспаривания кадастровой стоимости очень актуальна. Многих интересует вопрос «Как определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости?». Не менее актуальны и вопросы «Какие работы будут проводиться на территории республики по переоценке кадастровой стоимости объектов недвижимости?», «Можно ли оспорить кадастровую стоимость?».

Ответы на эти и другие вопросы - в беседе с начальником отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Республике Башкортостан Гореловой Татьяной Владимировной.

**Вопрос, который интересует каждого владельца недвижимости: «Откуда берётся кадастровая стоимость? Кто её определяет?».**

Работы по государственной кадастровой оценке земель и объектов капитального строительства на территории Республики Башкортостан проводятся в целях создания налоговой базы для исчисления земельного налога, налога на имущество, арендной платы, цены выкупа.

Правила определения кадастровой стоимости объектов недвижимости установлены на законодательном уровне.

Государственная кадастровая оценка проводится не чаще чем один раз в течение трех лет.

В соответствии со статьей 24.15 Закона об оценке №135-ФЗ от 29 июля 1998 года определение кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществлялось оценщиками, которые выигрывали конкурс и с которыми заключался государственный контракт на проведение государственной кадастровой оценки.

Но с 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ (ред. от 29 июля 2017 года) «О государственной кадастровой оценке», регулирующий отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации. Законом № 237-ФЗ установлен новый порядок проведения государственной кадастровой оценки бюджетными учреждениями.

**Какова цель внесения изменений в оценочное законодательство с 1 января 2017 года и создания специализированных бюджетных учреждений? И могут ли собственники как-то повлиять на процесс проведения оценочных работ?**

Данным законом в настоящее время установлен новый порядок проведения государственной кадастровой оценки, включающий в себя введение института государственных кадастровых оценщиков, которые уже

на постоянной основе будут определять кадастровую стоимость объектов недвижимости.

На территории нашей республики такими полномочиями наделено государственное бюджетное учреждение Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация»

При этом, полномочиями по принятию решения о проведении государственной кадастровой оценки, предусмотренными Законом № 237-ФЗ, наделено Министерство земельных имущественных и отношений Республики Башкортостан.

В 2018 году государственным бюджетным учреждением Республики Башкортостан проведены оценочные работы по двум категориям: по землям промышленности и иного специального назначения и по землям особо охраняемых территорий и объектов. В текущем 2019 году подходят к завершению проводимые бюджетным учреждением работы по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель водного фонда и земель населенных пунктов Республики Башкортостан. На следующий год, на 2020, в соответствии с приказом Минземимущества Республики Башкортостан планируется проведение государственным бюджетным учреждением республики актуализации государственной кадастровой оценки земель лесного фонда и всех объектов капитального строительства.

Да, собственники в соответствии с новым законодательством, могут повлиять на процесс проведения оценочных работ. В целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.

Декларация представляется в бюджетное учреждение до конца 2019 года лично либо по почте, по установленной форме, опубликованной на официальном сайте [btiuфа.ru](http://btiuфа.ru) или официальном сайте Минземимущества РБ ([mziорб.ru](http://mziорб.ru)). Прием деклараций осуществляется по адресу г.Уфа, ул. Бессонова, д. 26 «А», окно № 10.

**Много ли обращений в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Республике Башкортостан? Каков процент «положительных решений»?**

За 9 месяцев 2019 года данной Комиссией рассмотрено 898 заявлений по 1559 объектам недвижимости.

В целях рассмотрения указанных заявлений была проведена работа по организации и документационному сопровождению 19 заседаний Комиссии, по результатам которых принято:

321 положительных решений в пользу заявителей об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Это 36 % от количества рассмотренных заявлений.

577 решений об отклонении заявлений о пересмотре кадастровой стоимости в отношении 577 объектов недвижимости.

При этом, с учетом обязанности обращения в Комиссию для юридических лиц, процент обращений в Комиссию для юридических лиц, который составляет 56%, превышает процент обращений физических лиц – 44 %.

Однако в Комиссию, в основном, обращаются индивидуальные предприниматели, которые используют данные объекты для предпринимательской деятельности. Оспаривание кадастровой стоимости объектов недвижимости, не связанных с предпринимательской деятельностью, таких, как квартиры, жилые дома, земельные участки под ИЖС – это единичные оспаривания.

И хотелось бы отметить, что в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Республике Башкортостан, в этом году можно оспаривать земли населенных пунктов, земли сельхозназначения и объекты капитального строительства (жилой и нежилой фонд). В 2020 году в данной Комиссии можно будет оспаривать только объекты капитального строительства и земли сельхозназначения. Всё, что оценено государственным бюджетным учреждением Республики Башкортостан, в том числе земли промышленности, земли населенных пунктов, можно будет оспаривать в соответствии с новым законодательством в Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости, которая возможно будет создана при Минземимуществе Республики Башкортостан, или в судебном порядке.

**Куда в настоящее время нужно подавать заявления об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости, и в течение какого времени они рассматриваются? Как часто проходят заседания Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости?**

Заседания Комиссии проводятся еженедельно, каждый вторник, по адресу: Уфа, Ленина 70 в Управлении Росреестра по Республике Башкортостан. Заявления принимаются по этому же адресу отделом кадастровой оценки недвижимости Управления. Срок рассмотрения заявлений - 1 месяц с момента подачи.