



Росреестр рассказывает про законопроект о совершенствовании государственной кадастровой оценки

Госдума России большинством голосов одобрила в первом чтении проект федерального закона № 814739-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки».

В Правительстве РФ заявляют, что, прежде всего, законопроект нацелен на обеспечение прозрачности и публичности процедур определения справедливой кадастровой стоимости объектов недвижимости с тем, чтобы сами правообладатели недвижимости могли влиять на оценку до утверждения ее результатов. Концепция законопроекта исходит из принципа – любое исправление ошибок в кадастровой оценке должно толковаться в пользу собственников недвижимости. Руководитель Росреестра Олег Скуфинский отмечает, что законопроект является значимым как с экономической, так и с социальной точки зрения.

Важной новеллой законопроекта является новый и более совершенный механизм пересмотра результатов государственной кадастровой оценки в случае серьезного снижения цен на рынке недвижимости. Для этого на основе сопоставления кадастровой и рыночной стоимости будет рассчитываться индекс рынка недвижимости. В случае его снижения более чем на 30% он будет прямо применен ко всем кадастровым стоимостям. Таким образом, кадастровая стоимость будет уменьшена путем умножения на величину индекса. Для этого не нужно нести никаких расходов – Росреестр самостоятельно определит величину индекса и, в случае существенного снижения, применит его.

Согласно тексту законопроекта, с 2022 года будет установлен единый цикл кадастровой оценки и единой даты оценки – раз в четыре года. Сегодня в регионах кадастровая оценка проводится неравномерно по видам объектов недвижимости, что ставит правообладателей, владеющих объектами недвижимости в разных субъектах РФ, в неравные экономические условия.

Одним из самых обсуждаемых пунктов законопроекта стало предложение по изменению подхода к обеспечению права заинтересованных лиц установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в рыночном размере. Законопроектом предусмотрен эффективный административный механизм определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на рыночном уровне в государственном бюджетном учреждении (ГБУ) с закреплением ответственности такого учреждения за принимаемые решения. Это сократит для клиента судебные издержки на разрешение данного вопроса и закрепит ответственность ГБУ за принимаемые решения.

Еще одной важной новацией в законопроекте является принцип «любое исправление в пользу правообладателя». Если исправление привело к уменьшению стоимости, то новая стоимость применяется ретроспективно взамен оспоренной. Если стоимость увеличилась – она будет применяться только со следующего года.

Кроме того, будет усовершенствован механизм исправления ошибок при определении кадастровой стоимости. В случае ошибки будет произведен перерасчет кадастровой стоимости не конкретного объекта недвижимости, а всех объектов недвижимости в рассматриваемой оценочной группе. Клиенты смогут направлять заявления об исправлении ошибок через МФЦ.