

Государственная кадастровая оценка недвижимости по новым правилам

Существовавшая до 2017 года система проведения государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) вызывала массу вопросов и нареканий населения. Особенно это касалось проведения оценки принадлежащих гражданам земельных участков, домов, квартир и иных объектов капитального строительства.

Дело в том, что в соответствии с действовавшим ранее законом ее могли проводить только привлекаемые на конкурсной основе оценщики и в результате кадастровую оценку на территории Кировской области проводили «варяги», выигравшие конкурс путем занижения цены выполнения работ, заинтересованные только в скорейшем проведении оценки.

Таким компаниям, как правило, было не под силу самостоятельно собирать и актуализировать огромный массив информации, необходимой для качественной оценки, и поэтому стоимость объектов недвижимости, определенная в рамках проведения ГКО, нередко оказывалась завышенной, при этом сама процедура оспаривания результатов оценки была сложна и сопровождалась значительными материальными затратами заинтересованных лиц.

В связи с назревшей необходимостью властью был принят новый Федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ, вступивший в силу 01.01.2017 года, который изменил систему ГКО.

Важной новацией новых правил проведения ГКО стало то, что теперь определение кадастровой стоимости в каждом регионе возлагается на специализированные региональные бюджетные учреждения, которые будут заниматься этой деятельностью на постоянной основе.

На территории Кировской области таким органом стало Кировское областное государственное бюджетное Учреждение «Бюро технической инвентаризации» (далее – Бюджетное учреждение), расположенное по адресу: г.Киров, ул.Молодой Гвардии, д.52.

В течение 2019 года Бюджетным учреждением проводятся мероприятия по сбору информации, необходимой для оценки земельных участков категории земель населенных пунктов (далее – ЗНП), которая запланирована на 2020 год.

Учитывая, что кадастровая оценка проводится по данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), которые могут содержать ошибочные или неполные сведения об объекте недвижимости, собственникам земельных участков категории ЗНП уже сейчас необходимо ознакомиться со сведениями ЕГРН на предмет наличия ошибок в сведениях об объекте, и в случае наличия таковых, внести соответствующие изменения в ЕГРН.

Самостоятельно проверить информацию по объекту недвижимости можно с помощью сервиса сайта Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в

режиме онлайн» (<https://rosreestr.ru>) или с помощью сервиса Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>).

Очень важно, что новые правила оценки наделяют собственника правом на стадии подготовки к ГКО направить в Бюджетное учреждение декларацию об уточнении характеристик своего объекта недвижимости.

Таким образом, до 01 января 2020 года правообладатели земельных участков категории ЗНП вправе предоставить в Бюджетное учреждение декларацию об индивидуальных качественных характеристиках своего объекта, отсутствующих в ЕГРН, которые могут повлиять на величину его кадастровой стоимости, например, таких как: расположение земельного участка относительно автомобильных дорог или водных объектов; тип покрытия подъездного пути к земельному участку, наличие коммуникаций (электро-, газо-, водо-, теплоснабжение, канализация) и др.

Сведения, указанные в декларации, после проверки и подтверждения могут быть использованы при кадастровой оценке. Ознакомиться с формой декларации, а также с порядком ее рассмотрения Бюджетным учреждением можно на сайте КОГБУ «БТИ» по адресу: <http://43-kadastr.ru> в разделе «Декларации».

Хочется надеяться, что действие нового закона повысит качество результатов оценки, от которого напрямую зависит справедливость налогообложения объектов недвижимости.

***Начальник отдела обработки документов и обеспечения
учетных действий □ З Криницина Ольга Валерьевна***