

ПЕРСПЕКТИВЫ УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРОЦЕДУРЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Виктория Романовна Пименова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (383)344-31-73, e-mail: pviktori@mail.ru

Анастасия Леонидовна Ильиных

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: ilinykh_al@mail.ru

В статье рассматриваются перспективы усовершенствования процедуры кадастровой оценки недвижимости. Приведены основные изменения в законодательстве, основанные на разработке нововведений в отношении проведения кадастровой оценки для достижения достоверных результатов. Происходящие изменения предусматривают введение института государственных кадастровых оценщиков.

Ключевые слова: кадастровая оценка, единая методика, государственные бюджетные учреждения, усовершенствование методики кадастровой оценки.

PROSPECTS FOR IMPROVING THE PROCEDURES FOR CADASTRAL ASSESSMENT OF REAL ESTATE

Victoria R. Pimenova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (383)344-31-73, e-mail: pviktori@mail.ru

Anastasiya L. Ilyinykh

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: ilinykh_al@mail.ru

The article discusses the prospects for improving the procedures of cadastral valuation of real estate. The main changes in the legislation based on the development of innovations in relation to the cadastral valuation to achieve the most accurate result. The changes taking place include the introduction of the institution of state cadastral appraisers.

Key words: cadastral valuation, common methodology, state budgetary institutions, improvement of cadastral valuation techniques.

В настоящее время российский рынок оценочных услуг переживает период важных изменений.

На низкие темпы развития экономики накладываются изменение законодательства и требование технологического развития в сфере оценочной деятельности [1].

Повышенный интерес вызывают вопросы усовершенствования законодательства по части определения кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Главным аспектом является недопущение применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 3 июля 2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (ФЗ-237), который внес изменения в правила проведения массовой кадастровой оценки объектов недвижимости и процедуру оспаривания ее результатов [2].

Согласно данному закону с 2020 года во всех субъектах Российской Федерации оценка недвижимости будет проводиться по единой методике. Любой регион РФ может перейти на новый формат работы уже сейчас [3].

Происходящие изменения предусматривают введение института государственных кадастровых оценщиков. Все полномочия от независимых оценщиков будут переданы государственным бюджетным учреждениям (далее – ГБУ), которые будут определять кадастровую стоимость объектов оценки на постоянной основе [4].

Кроме проведения массовой оценки, ГБУ должны определять кадастровую стоимость каждого объекта недвижимости при его постановке на государственный кадастровый учет.

При изменении характеристик объекта оценки, влияющих на размер кадастровой стоимости, например, изменение площади, разрешенного использования, назначения, категории земель, Росреестр, исходя из своих полномочий, будет вносить в Единый государственный реестр недвижимости кадастровую стоимость объектов оценки, полученную в результате деятельности бюджетных учреждений [8].

Сейчас специалисты ГБУ собирают и обрабатывают информацию, необходимую для определения кадастровой стоимости. Полученные предварительные данные центр кадастровой оценки направляет в Росреестр для проверки на правильность использования единой методике.

Затем информация будет размещена на официальных сайтах, где владельцы недвижимости смогут с ней ознакомиться и в случае несогласия в течение 50 дней внести замечания.

На данном этапе оценку достаточно легко исправить, но вот после окончательного утверждения результатов оспорить ее можно будет только в суде или специальной комиссии Росреестра.

Ранее в Росреестре отмечали, что механизм кадастровой оценки направлен на недопущение ошибок, чтобы сократить количество обращений о пересмотре кадастровой стоимости. Новые изменения, принятые в отношении проведения кадастровой оценки, существенно повлияют на рынок оценочных услуг [5].

Такого развития событий в правительстве стараются избежать, потому что прогноз бюджетных доходов зависит напрямую от точности определения кадастровой стоимости [6]. Если оценка будет проведена некорректно, цифры реальных доходов бюджетов могут существенно отличаться от плановых.

ФЗ-237 предусматривает ряд главных изменений в процессе государственной кадастровой оценки.

Одним из главных нововведений является процесс массового исправления ошибок в определении кадастровой стоимости.

Предположим, что существует многоквартирный дом, в котором насчитывается около 60 одинаковых однокомнатных квартир. В ГБУ обращается один из заявителей и сообщает об ошибке, например, неправильно посчитана площадь. В этом случае появляется необходимость пересчета площади в отношении всех одинаковых объектов. Таким образом, не надо будет каждому из 60 собственников обращаться по данному поводу отдельно.

Второй важный момент при расчете кадастровой стоимости – это возможность ее корректировки.

В сфере кадастровой оценки недвижимости появилось такое понятие как «индекс рынка недвижимости». Рыночные индексы будет рассчитывать Федеральная кадастровая палата, используя данные Росреестра о реальных суммах сделок.

Пересчет кадастровой стоимости будет происходить автоматически, если данный индекс станет выше определенных законодательством значений.

Но, есть один важный момент, если рыночная стоимость объекта оценки выросла, а кадастровая стоимость осталась прежней, то данный пересчет не предусмотрен.

Установлена персональная ответственность руководителей бюджетных учреждений, которые осуществляют определение кадастровой стоимости. Руководители понесут ответственность за качество принимаемых решений по заявлениям об исправлении допущенных ошибок и об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной [7].

При определении кадастровой стоимости методологическая ошибка будет рассматриваться в пользу правообладателя объекта недвижимости.

Данный принцип заключается в том, что если исправление ошибки в определении кадастровой стоимости влечет ее уменьшение, то сниженное значение 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.

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 [9].

Будет исключена возможность внесения изменений в результаты оценки без публичного рассмотрения таких изменений.

На сегодняшний день государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет.

Правительством России был одобрен проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации

в части совершенствования государственной кадастровой оценки». Документ разработан при участии Росреестра во исполнение Послания Президента Российской Федерации Федеральному Собранию.

В законопроекте № 814739-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки» от 16.10.2019 г. установлен единый для всех регионов цикл оценки и единая дата оценки – раз в четыре года, начиная с 2022 года. Такой метод создаст дополнительные удобства для правообладателей недвижимости, особенно для тех, имущество которых находится в разных регионах.

Разработка нововведений в отношении проведения кадастровой оценки в полной мере позволяет использовать потенциал законодательства для достижения максимально точного результата. В случае выявления ошибок, возможно оперативно их устранить без оспаривания кадастровой стоимости и участия граждан.

Предлагаемые законопроектом нововведения усиливают ответственность бюджетных учреждений регионов за качество проводимой кадастровой оценки. При этом анализ поступающих заявлений от правообладателей позволит совершенствовать методику ее проведения [10, 11].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Оценщик.ру – Будущее рынка оценки в России определяют динамика экономики и ожиданий клиентов, изменение нормативной среды и новые технологические тренды [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/docsn/3209-ocenit-perspektivu-budushchee-rynka-ocenki-rossii.html>.

2. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017). – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

3. Заглянем в будущее: когда ожидать проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Иркутской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.zimadm.ru/qa/7885.html>.

4. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Горячева Вероника. Жители: Оценку не спасли реформы [Электронный ресурс] // Коммерсантъ - Приложения. – №155 от 29.08.2019, стр. 1 – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/4073049> (дата обращения 20.12.2019)

6. Пинкус Михаил, Пичурина Валентина Жители Зауралья опасаются резкого роста налога на недвижимость [Электронный ресурс]// Российская газета - Экономика УРФО. – 2019. - №222 (7980) 02.10.2019. – Режим доступа <https://rg.ru/2019/10/02/reg-urfo/v-zaurale-mozhet-vyrasti-nalog-na-nedvizhimost-dlia-grazhdan.html> (дата обращения 20.12.2019)

7. Станет ли в ближайшем будущем исправление кадастровой оценки проще и что должен знать собственник о кадастровой стоимости недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tamlife.ru/analitika/intervyu/2019122611310046197.html/stanet-li-v-blizhajshem-budushhem-proshhe-ispravlenie-kadastrovoj-otsenki-i-cto-dolzhen-znat-sobstvennik-o-kadastrovoj-stoimosti-nedvizhimosti/>

8. Ульяна Вылегжанина Система государственной кадастровой оценки нуждается в реформах [Электронный ресурс] // Российская газета - Экономика Северо-Запада. – 2019. -

№ 272 (8030) 03.12.2019. – Режим доступа <https://rg.ru/2019/12/03/reg-szfo/sistema-gosudarstvennoj-kadastrovoj-ocenki-nuzhdaetsia-v-reformah.html> (дата обращения 20.12.2019)

9. Михаил Аносов Кадастровую оценку максимально защитят от ошибок в пользу владельцев недвижимости [Электронный ресурс]// Экономика и жизнь – 2019. - №41 (1092) 17.10.2019. – Режим доступа <https://www.eg-online.ru/article/408930/> (дата обращения 20.12.2019)

10. Кадастровая оценка. Проблемы и перспективы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://spravks.ru/2018/05/10/kadastrovaya-ocenka-problemi-i-perspektivi/>

11. Межуева Т. В. О новых правилах проведения государственной кадастровой оценки земель // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 17–21 апреля 2017 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. Т. 2. – С. 43–46.

© В. Р. Пименова, А. Л. Ильиных, 2020