

Горизонты государственной кадастровой оценки



Сегодня оспаривание результатов государственной кадастровой оценки и справедливая оценка интересуют прежде всего правообладателя, поскольку кадастровая стоимость учитывается при определении налоговой базы по земельному налогу, налогу на имущество организаций и налогу на имущество физических лиц.

О некоторых изменениях действующего законодательства рассказал начальник отдела нормативно-правового регулирования в сфере государственной кадастровой оценки Управления нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Денис Евгеньевич Шереметьев.



С 2023 г. теряет силу статья об оспаривании кадастровой стоимости. Чем будет заменено оспаривание? На что следует обратить внимание?

С 2023 г. на всей территории Российской Федерации вступает в действие ст. 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее — Закон № 237-ФЗ). Согласно части 1 ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ, кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть установлена бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее — бюджетное учреждение), в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физи-

ческих лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

До 1 января 2023 г. устанавливается переходный период применения ст. 22 (оспаривание результатов определения кадастровой стоимости) и ст. 22.1 (установление рыночной стоимости в качестве кадастровой) Закона № 237-ФЗ, однако в течение переходного периода (ранее 1 января 2023 г.) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации может быть принято решение о дате

перехода к применению положений ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости. На текущий момент на применение положений ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ путем принятия соответствующего решения перешли 15 субъектов Российской Федерации.

Заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее — заявление об установлении рыночной стоимости) может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета.

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Следует отметить, что в решении об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, форма которого утверждена приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0287, в обязательном порядке указывается дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости.

Таким образом, в отличие от процедуры оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (ст. 22 Закона № 237-ФЗ), где определение рыночной стоимости объекта недвижимости производится на ту же дату, на какую была определена кадастровая стоимость такого объекта, при процедуре установления кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости (ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ) определение рыночной стоимости производится на любую текущую дату, важным условием является подача заявления об установлении рыночной стоимости в течение 6 месяцев с даты определения рыночной стоимости объекта недвижимости, указанной в отчете об оценке.

С 2022 г. Федеральная кадастровая палата Росреестра начнет предоставлять бюджетным учреждениям сведения о сделках и границах. Будет ли создан предварительный перечень объектов недвижимости для проведения государственной кадастровой оценки? Как часто будут рассчитываться индексы недвижимости?

Порядок формирования и предоставления перечней объектов недвижимости для целей определения кадастровой стоимости (далее — Порядок) утвержден приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0283. Статьей 11 Закона № 237-ФЗ и Порядком установлена обязанность ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее — Када-

➤ **Кадастровая палата сформировала и направила в уполномоченные органы субъектов Российской Федерации предварительные перечни объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке согласно принятым в субъектах Российской Федерации решениям.**

стровая палата) формировать и бесплатно предоставлять в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации предварительный перечень объектов недвижимости, предусмотренных решением о проведении государственной кадастровой оценки, для целей подготовки к проведению государственной кадастровой оценки. В 2021 г. Кадастровая палата сформировала и направила в уполномоченные органы субъектов Российской Федерации предварительные перечни объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке согласно принятым в субъектах Российской Федерации решениям.

Сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов и иных границах и сведения о сделках с объектами недвижимости, включая цены таких сделок, содержащиеся в ЕГРН, с 2022 г. будут ежегодно формироваться и бесплатно предоставляться Кадастровой палатой в уполномоченные органы субъектов Российской Федерации. Состав этих сведений, а также сроки, порядок и требования к формату их предоставления утверждены приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0282. Таким образом, с 2022 г. для целей государственной кадастровой оценки будут предоставляться указанные сведения реестра границ и реестра сделок ЕГРН по состоянию на 1 января года проведения работ по оценке (вместе с перечнем объектов недвижимости), а также ежегодно по состоянию на 1 июля.

Согласно ст. 19.1 Закона № 237-ФЗ, индексы рынка недвижимости (далее — ИРН) используются в целях изменения кадастровой стоимости, сведения о которой содержатся в ЕГРН. ИРН рассчитываются Кадастровой палатой ежегодно по состоянию на 1 января и размещаются органом регистрации прав в фонде данных государственной кадастровой оценки. ИРН рассчитываются по каждому субъекту Российской Федерации отдельно для каждого вида объектов недвижимости, каждой категории земель, каждого назначения зданий и помещений. Порядок расчета и размещения ИРН утвержден приказом Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0281. **■**

ПЭС 21048 / 10.06.2021