

Приложение к письму БУ  
«Центр имущественных отношений»

от 21.05.2018г № 13101-ИСК-3745



### Кадастровая оценка по новым правилам

Основной целью определения кадастровой стоимости объектов недвижимости является формирование налоговой базы.

В связи вступлением в силу Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», которым установлен новый порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая оценка будет проводиться не как раньше независимыми оценщиками, которые отбирались по итогам аукционов и конкурсов, а специально созданными в субъектах Российской Федерации государственными бюджетными учреждениями.

Законом о государственной кадастровой оценке вводится институт государственных кадастровых оценщиков, полномочиями по определению кадастровой стоимости наделяются государственные бюджетные учреждения, которые определяют кадастровую стоимость на постоянной основе. Ответственность за работу новых государственных структур по проведению кадастровой оценки возложена на региональные органы власти.

В этом году новые правила государственной оценки недвижимости будут применяться в 35 регионах. Полностью переход должен завершиться до 1 января 2020 года.

Кадастровую оценку земли и объектов капитального строительства, расположенных в Югре, больше не будут определять независимые оценщики из Омска, Челябинска или Москвы, с 2017 года наш округ перешел на новую

модель: оценку теперь проводит бюджетное учреждение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Центр имущественных отношений».

Одним из ключевых изменений проведения работ по определению кадастровой стоимости стало появление нового понятия «подготовка к проведению государственной кадастровой оценки». Считается, что это самое главное, потому что проведение кадастровой оценки на основе неполных или недостоверных сведений заведомо приводит к большому количеству жалоб, а также увеличению обращений в комиссию по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости. В рамках подготовительных работ проводится уточнение сведений об объектах-оценки, а также сбор полной рыночной информации и сведений о ценообразующих факторах. Вся указанная информация консолидируется из статистических данных, данных органов исполнительной власти, местного самоуправления, подведомственных им организаций и граждан.

В рамках проведения подготовительных работ, которые проводятся до 1 января года проведения оценки, существует возможность повлиять на величину кадастровой стоимости объекта недвижимости. Для этого правообладателям объектов недвижимости необходимо подать декларации о характеристиках объектов недвижимости, которые могут повлиять на стоимость объекта.

Как известно, стоимость объекта зависит от таких факторов как местоположение, разрешенное использование, наличие коммуникаций, обременений и прочее. Между тем, фактические характеристики объекта недвижимости, способные значительно повлиять на итоговую величину его кадастровой стоимости, могут не соответствовать сведениям, имеющимся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), либо информация может отсутствовать. В результате указанные сведения не будут учтены в ходе проведения государственной кадастровой оценки. Во избежание этого, стоит заранее ознакомиться с содержащимися в ЕГРН характеристиками объекта недвижимости, и в случае несоответствия их фактическим, внести изменения

в установленном законодательством порядке, а также подать декларацию о характеристиках объекта.

Департаментом по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры 12 января 2018 года принято решение о проведении в 2019 году государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства.

Правообладатели помещений, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства вправе подать или направить декларации о характеристиках объекта недвижимости в срок до 1 января 2019 года в БУ «Центр имущественных отношений» по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, 23.

Форма декларации, а также информация о порядке подачи и рассмотрении декларации размещена на сайте БУ «Центр имущественных отношений».

Введение дополнительной возможности добровольного декларирования характеристик объекта недвижимости должно позволить повысить качество кадастровой оценки, и снизить количество споров о кадастровой стоимости таких объектов недвижимости.