

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости переходит в руки государства

В последние годы понятие кадастровой стоимости приобретает все более значимую роль в обществе. Многие жители республики - собственники земельных участков, жилых домов, приусадебных участков, а также квартир и комнат, не говоря уже про индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, в собственности или аренде которых находятся нежилые объекты, ежегодно производят уплату имущественного налога или аренды, исходя из установленных значений кадастровой стоимости. При этом многие, увидев в квитанции об уплате налога ее размер, приходят в недоумение, как кадастровая стоимость их объекта может быть выше реальной, существующей рыночной стоимости.

В действительности, же конечно, такого не должно быть. Во многих нормативных документах дается понятие, что кадастровая стоимость представляет собой наиболее вероятную цену объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования. Об этом говорил и Президент России Владимир Путин в своем Послании Федеральному Собранию от 1 марта 2018 года.

Проблемы несоответствия кадастровой ее реальной рыночной стоимости в настоящее время связаны с рядом причин. Одной из основных, является недостоверность сведений об объектах, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости, которые напрямую или косвенно влияют на расчет кадастровой стоимости. Также следует отметить, что актуальная, действующая с 1 января 2016 года, кадастровая оценка объектов жилого и нежилого фонда и земель населенных пунктов, проводилась в республике в 2015 году. Следовательно, оценщики производившие расчеты, в качестве основного фактора стоимости использовали цены сделок и предложений которые имелись на рынке по состоянию на 1 января 2015 года. Как известно, после этого рынок недвижимости в республике и по стране в целом, в связи со случившимся экономическим кризисом «просел», недвижимость, стоившая в 2015 году определенную сумму на начало 2018 года могла потерять в цене до половины стоимости, а действующая и по сей день кадастровая, осталась прежней. Существенной проблемой стало и то, что указанную оценку производили частные оценочные организации, выигравшие конкурс на ее проведение. И хотя в государственных контрактах были указаны определенные обязательства, на практике, многие из них выполнялись не совсем добросовестно.

В настоящее время законодательно многие проблемы были устранены. Теперь кадастровую оценку будут производить специально созданное государственное бюджетное учреждение, которое полностью будет нести ответственность за свою деятельность. У нас в республике им является Бюро технической инвентаризации. Предполагается, что уменьшится и число объектов с недостающей или недостоверной информацией, поскольку БТИ будет тесно взаимодействовать с органами кадастрового учета, органами местного самоуправления и другими государственными структурами. Также внесены изменения в периодичность проведения оценки. Если раньше она проводилась один раз в 3-5 лет, то начиная с

2020 года, в случае если рынок недвижимости в республике снизится на тридцать и более процентов по сравнению с действующей кадастровой оценкой, будет проводиться внеочередная государственная кадастровая оценка.

Особое внимание следует уделить и тому, что собственники объектов недвижимости смогут сами поучаствовать в проведении государственной оценки. Для этого они могут направить в БТИ декларации с уточненными сведениями по принадлежащим объектам, например о местоположении, площади, наличии или отсутствии определенных коммуникаций, фактическом виде использования, этажности, материале стен, годе постройки и так далее. Также, перед утверждением результатов кадастровой оценки, является обязательным их предварительное опубликование. В случае несогласия собственников или заинтересованных лиц и обнаружения ошибки производится перерасчет стоимости.

Например, в этом году, в республике проводятся работы по государственной кадастровой оценке земель промышленности и иного специального назначения, а также земель особо охраняемых территорий. В настоящее время предварительные результаты опубликованы на сайте Росреестра - в фонде данных государственной кадастровой оценки и сайте БТИ. В шестидесятидневный срок с момента их опубликования, все заинтересованные лица могут эти результаты обжаловать. В 2019 году планируется проведение новой оценки земель населенных пунктов, а в 2020 объектов капитального строительства.

В заключении необходимо отметить, что в случае несогласия собственников и заинтересованных лиц с действующей утвержденной кадастровой стоимостью ее можно оспорить в специально созданной при Управлении Росреестра по Республике Башкортостан комиссии по рассмотрению споров. Для этого, как правило, к заявлению прикладывается составленный независимым оценщиком отчет о рыночной стоимости объекта недвижимости, выписка из единого государственного реестра недвижимости со сведениями об оспариваемой кадастровой стоимости, правоустанавливающие документы. При этом, рыночная цена должна быть определена на ту же дату, что и оспариваемая кадастровой стоимостью. Комиссия в течение одного месяца должна принять положительное или отрицательное решение. В 2017 и начало 2018 года более половины всех решений, принимаемых комиссией, являются положительными. Новая кадастровая стоимость подлежит внесению в единый государственный реестр недвижимости и применению с 1 января года, в котором было подано заявление, но не ранее той даты, которой была внесена оспариваемая стоимость. При отрицательно принятом решении имеется также возможность оспорить кадастровую стоимость в Верховном суде.

Руслан Ишкинин
начальник отдела определения кадастровой стоимости
Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Башкортостан