**О кадастровой стоимости недвижимости**

Кадастровая стоимость недвижимости – важный показатель для собственника недвижимого имущества, поскольку она определяет размер налогооблагаемой базы и, соответственно, величину налоговых выплат.

Кто устанавливает стоимость недвижимости и можно ли ее изменить?

До 1 января 2017 года кадастровая стоимость объектов недвижимости определялась независимыми оценщиками, а утверждали ее региональные и местные органы власти.

С 1 января 2017 года действует закон «О государственной кадастровой оценке». В нашем регионе данный федеральный закон вступил в силу с февраля 2019 года.

В соответствии с данным законом государственная кадастровая оценка недвижимости проводится региональными властями через подведомственные им государственные бюджетные учреждения.

Кстати, внесенный недавно в Госдуму Правительством законопроект в Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» предусматривает персональную ответственность директоров таких бюджетных учреждений за качество кадастровой оценки.

Ответственность за работу таких государственных структур по проведению кадастровой оценки в целом возложена на региональные органы власти.

Как утверждает заместитель Министра экономического развития Российской Федерации – руководитель Росреестра Виктория Абрамченко, законопроект защищает как интересы правообладателей объектов недвижимости, так и органов власти.

В документе предусмотрены действенные механизмы исправления накопленных ранее ошибок в результатах кадастровой оценки. Важно, что при этом в случае принятия законопроекта правообладатели не будут нести дополнительных расходов.

Глава Росреестра подчеркнула, что «в проекте закона применён принцип «любое исправление – в пользу правообладателя». Если в результате исправления ошибки стоимость уменьшилась, такая стоимость применяется ретроспективно – с даты применения ошибочной стоимости, а если стоимость увеличилась – с нового налогового периода. Если ошибка является системной, она исправляется без дополнительных заявлений в отношении всех объектов недвижимости».

Если же правообладатель все же считает необходимым оспорить установленную кадастровую стоимость, после реализации законопроекта он будет действовать по новым правилам.

Сейчас внесудебное рассмотрение споров по кадастровой стоимости осуществляют специальные комиссии, работу которых обеспечивает Росреестр.

Заинтересованные лица могут обратиться в такие комиссии, если у них есть документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости либо для уточнения кадастровой стоимости с использованием рыночной оценки, а также направить обращение в суд.

За январь-сентябрь 2019 г. комиссии по пересмотру кадастровой стоимости, созданные при Росреестре, рассмотрели 20 110 заявлений в отношении 31 760 объектов недвижимости. Доля решений, принятых комиссиями в пользу заявителей, составила 62,8% (за девять месяцев 2018 г. – 60,7%). Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в комиссиях составляла 895 млрд рублей, после – 593 млрд рублей, что свидетельствует о её снижении на 33,8%.

У нас в регионе за январь-сентябрь 2019 г. комиссии по пересмотру кадастровой стоимости, созданные при Управлении Росреестра по Ивановской области, рассмотрели 316 заявлений в отношении 346 объектов недвижимости. Доля решений, принятых комиссиями в пользу заявителей, составила 52,5% (за девять месяцев 2018 г. – 42,7%). Суммарная величина кадастровой стоимости до рассмотрения заявлений в комиссиях составляла 42 млрд рублей, после – 18 млрд рублей (снижение на 57,1%).

По законопроекту механизм внесудебного установления кадастровой стоимости будет изменен - предусмотрен переход от приема заявлений в комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости к их рассмотрению в бюджетных учреждениях субъектов РФ.

**Управление Росреестра по Ивановской области**