

Госдума России большинством голосов одобрила в первом чтении проект федерального закона № 814739-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственной кадастровой оценки». Важной новеллой законопроекта является новый и более совершенный механизм пересмотра результатов государственной кадастровой оценки в случае серьезного снижения цен на рынке недвижимости. Для этого на основе сопоставления кадастровой и рыночной стоимости будет рассчитываться индекс рынка недвижимости. В случае его снижения более чем на 30% он будет прямо применен ко всем кадастровым стоимостям. Таким образом, кадастровая стоимость будет уменьшена путем умножения на величину индекса. Для этого не нужно нести никаких расходов – Росреестр самостоятельно определит величину индекса и, в случае существенного снижения, применит его. Руководитель Росреестра Олег Скуфинский отмечает, что законопроект является значимым как с экономической, так и с социальной точки зрения.

«Предлагаемые изменения нацелены на получение объективной кадастровой стоимости объектов недвижимости и защиту интересов всех заинтересованных лиц, в первую очередь - на защиту интересов правообладателей недвижимости», - заявил он.

Согласно тексту законопроекта, с 2022 года будет установлен единый цикл кадастровой оценки и единой даты оценки – раз в четыре года (для городов федерального значения – раз в 2 года по их решению). Сегодня в регионах кадастровая оценка проводится неравномерно по видам объектов недвижимости, что ставит правообладателей, владеющих объектами недвижимости в разных субъектах РФ, в неравные экономические условия. Одним из самых обсуждаемых пунктов законопроекта стало предложение по изменению подхода к обеспечению права заинтересованных лиц установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в рыночном размере. Законопроектом предусмотрен эффективный административный механизм определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на рыночном уровне в государственном бюджетном учреждении (ГБУ) с закреплением ответственности такого учреждения за принимаемые решения. Это сократит для клиента судебные издержки на разрешение данного вопроса и закрепит ответственность ГБУ за принимаемые решения. В частности, поправки содержат положения о прекращении договорных отношений с руководителем ГБУ региона в случае необоснованных отказов в исправлении допущенных ими ошибок или отказов в установлении кадастровой стоимости на рыночном уровне. Таким образом, предусматривается безусловная обязанность ГБУ принимать обоснованные и справедливые решения по поданным заявлениям. Напомним, что в Республике Адыгея во исполнение требований Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», вступившего в силу 1 января 2017 года, издано постановление Кабинета Министров Республики Адыгея от 26 октября 2018 г №231 «О создании государственного бюджетного учреждения Республики Адыгея «Адыгейский республиканский центр государственной кадастровой оценки». ГБУ Республики Адыгея «Адыгейский республиканский центр государственной кадастровой оценки» в 2020 году, в соответствии с приказом Комитета Республики Адыгея по имущественным отношениям от 28.03.2019 №105 «О проведении государственной кадастровой оценки земель на территории Республики Адыгея», проводятся работы по государственной кадастровой оценке трех категорий земель, расположенных на территории Республики Адыгея. По результатам работ будет определена кадастровая стоимость земельных участков отнесенных к категориям «земли сельскохозяйственного назначения», «земли

промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», «земли особо охраняемых территорий и объектов». Еще одной важной новацией в законопроекте является принцип «любое исправление в пользу правообладателя». Если исправление привело к уменьшению стоимости, то новая стоимость применяется ретроспективно взамен оспоренной. Если стоимость увеличилась – она будет применяться только со следующего года. Кроме того, будет усовершенствован механизм исправления методологических ошибок при определении кадастровой стоимости. В случае ошибки будет произведен перерасчет кадастровой стоимости не конкретного объекта недвижимости, а всех объектов недвижимости в рассматриваемой оценочной группе. Клиенты смогут направлять в ГБУ Республики Адыгея «Адыгейский республиканский центр государственной кадастровой оценки» заявления об исправлении ошибок через МФЦ.