**О государственной кадастровой оценке в 2021 году на территории Республики Алтай**

**Принятие решения о проведении на территории региона государственной кадастровой оценки в 2021 году**

Приказом Министерства экономического развития Республики Алтай от 10 августа 2020 года №179-ОД «О проведении государственной кадастровой оценки в 2021 году» (далее - Приказ) принято решение о проведении государственной кадастровой оценки на территории субъекта в 2021 году следующих видов объектов недвижимости:

- объектов капитального строительства (зданий, сооружений, помещений, машино-мест, объектов незавершенного строительства**) -** что включает в себя оценку квартир и жилых домов;

- земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения;

- земельных участков из состава земель населенных пунктов.

Проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в соответствии с Приказом в 2021 году отражено в таблице №1:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Объекты недвижимости | Проведена оценка по 135-ФЗ, документ | Кол-во оцененных объектов, ед. | Кол-во объектов, подлежащих оценке по данным Росреестра, ед. | Проводится оценка по 237-ФЗ, документ |
| 1 | ОКСы (здания, сооружения, помещений, машино-места, объекты незавершенного строительства) | Постановление Правительства РА №240 **26.09.2012г.** | 65498 | 122174 | Приказ Минэко РА 179-ОД **10.08.2020г.** |
| 2 | Земли сельскохозяйственного назначения | Постановление Правительства РА №142 **19.07.2007г.** | 47137 | 47829 | Приказ Минэко РА 179-ОД **10.08.2020г.** |
| 3 | Земли населенных пунктов | Приказ Минприроды РА №587 **28.11.2016г.** | 96989 | 124791 | Приказ Минэко РА 179-ОД **10.08.2020г.** |

Общее предварительное количество объектов недвижимости подлежащих государственной кадастровой оценке в 2021 году, согласно информации Управления Росреестра по Республике Алтай составляет 294 794 объекта, в том числе 122 174 объекта капитального строительства.

По первому пункту таблицы видно, что произошло кратное увеличение ОКСов, в сравнении с предыдущим туром оценки, в абсолютном выражении рост составил 86,5%, по сельхозземлям рост составил 1,4%, по землям населенных пунктов 28,6%.

**Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки**

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон), Государственное бюджетное учреждение Республики Алтай «Центр государственной кадастровой оценки» (далее - Учреждение) в 2020 году осуществляет подготовку к проведению государственной кадастровой оценки:

- Учреждением разработан и утвержден Минэкономразвития Республики Алтай план мероприятий «дорожная карта» по реализации Приказа на 2020-2021 года.

- Согласно «дорожной карте» Учреждением начата работа по организации информационно - разъяснительной кампании по подготовке и проведению ГКО на территории РА.

Планируется организация встреч с представителями органов власти муниципальных образований, депутатов, других заинтересованных лиц в муниципальных образованиях Республики Алтай, проведение заседаний межведомственной рабочей группы по вопросам подготовки и проведению ГКО на территории Республики Алтай.

- Начата кампания по приему деклараций о характеристиках объекта недвижимости. В случае, когда фактические характеристики объекта недвижимости, способные значительно повлиять на итоговую величину его кадастровой стоимости, не соответствуют имеющимся в едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сведениям, они не будут учтены. 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.

Следует ознакомиться с характеристиками объекта недвижимости и если данные не соответствуют фактическому положению дел необходимо подать декларацию.

Эти сведения повлияют существенно на кадастровую стоимость.

Подача декларации не обязательна, однако это поможет избежать ошибок, недоразумений и оспаривания после окончания ГКО.

Правообладатели могут подать документы с места расположения объекта недвижимости. Законом предусмотрено предоставление документов в том числе через многофункциональные центры и для удобства правообладателей между Учреждением и многофункциональным центром 02.11.2020 г. заключено Соглашение о взаимодействии, где прописан порядок предоставления услуг;

- Осуществляются в том числе сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости;

- Сбор информации об объектах недвижимости, характеристики которых изменялись в сведениях ЕГРН;

- Сбор недостающей информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе путем направления запросов о ее предоставлении в органы и организации, в распоряжении которых имеется такая информация. В муниципальных образованиях запрашиваются карты границ населенных пунктов, функциональных зон, природно-рекреационного комплекса, объектов капитального строительства, транспортной и инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и др.

В ресурсоснабжающих организациях запрашивается информация по централизованному водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению;

- Сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость.

**Определение кадастровой стоимости**

В 2021 году в соответствии со статьей 14 Закона, методическими указаниями, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226 (далее - Указания) Учреждением будет определена кадастровая стоимость объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Этапы проведения государственной кадастровой оценки, представлены на следующей схеме:

***1. Перечень объектов оценки***

Представляется согласно ч 1 ст.13 Закона ФГУП «ФКП Росреестра»

***2. Согласование вида разрешенного использования (ВРИ)***

Согласно п 3.1 Указаний Учреждение вправе согласовать ВРИ с органами МСУ

***3. Определение кадастровой стоимости (КС)***

Согласно ст.14 Закона, Учреждение определит КС объектов недвижимости, указанных в Перечне

***4. Согласование предварительных результатов ГКО***

Согласование предварительных результатов ГКО с органами МСУ (практика 2020 года, решение рабочей группы по ГКО)

***5. Проект отчета***

Подготовка и размещение проекта отчета в Фонде данных ГКО

***6. Прием замечаний к проекту отчета***

Прием замечаний в течении 30 дней

***7. Итоговый отчет***

После срока приема замечаний, проект отчета считается итоговым отчетом

***8. Акт***

Принятие акта об утверждении результатов определения КС

В соответствии со статьей 15 Закона результаты определения кадастровой стоимости, содержащиеся в отчете об итогах государственной кадастровой оценки, будут утверждены в четвертом квартале 2021 года путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости. Для целей налогообложения данные результаты будут применяться с 01.01.2022 года.

Учреждением планируется продолжить практику согласования вида разрешенного использования объектов недвижимости, указанных в Перечне и согласование предварительных результатов государственной кадастровой в 2021 году.

Статья 14 Закона в редакции Федерального закона от 31.07.2020 г. № 269-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (вступает в силу с 01.01.2021 г.)

**Об изменениях в законодательстве о ГКО**

11.08.2020 г. вступил в силу Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который внес значительные изменения в Закон о государственной кадастровой оценке, первая часть поправок вступила в силу, остальные важные поправки начнут действовать с 2021 и 2023 гг.:

1. Государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости.

2. При этом государственная кадастровая оценка не проводится в случае, если решение о ее проведении принято менее чем за шесть месяцев до 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, предусмотренного таким решением.

3. В 2022 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка земельных участков без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

В 2023 году во всех субъектах Российской Федерации должна быть проведена государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино - мест без учета ограничений по периодичности проведения государственной кадастровой оценки.

4. Изменяется порядок проведения предварительного публичного рассмотрения результатов ГКО. Срок представления замечаний к проекту отчета сократится с 50 до 30 календарных дней + по 15 календ. дней для обновленной версии проекта (статья 14 с 01.01.21г.)

5. Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, может быть подано в течение пяти лет со дня внесения в ЕГРН сведений о соответствующей кадастровой стоимости.

(Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, вправе подать любые юридические и физические лица (раньше только лица, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права или обязанности), а также органы государственной власти и органы местного самоуправления).

В текущей редакции подать заявление можно до момента, пока кадастровая стоимость является актуальной, например, до утверждения акта очередной кадастровой оценки.

6. Вместо внеочередной государственной кадастровой, ввели процедуру ежегодного мониторинга рынка недвижимости и автоматического уменьшения КС (задним числом с начала года), если индекс рынка недвижимости падает более чем на 30 % по сравнению с первым годом действия результатов ГКО.

Индексы рассчитываются ФКП отдельно по видам объектов, категориям земель и видам назначения зданий и помещений.

7. С 2023 г. (или раньше, если региональной властью будет принято решение о досрочном переходе к новой процедуре) процедуру пересмотра кадастровой стоимости равной рыночной в региональной комиссии или суде меняют на процедуру установления кадастровой стоимости в размере рыночной самим бюджетным учреждением по заявлению.

Т.е. теперь по новой процедуре прямое обращение в суд исключено, сначала можно подать заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в Учреждение или многофункциональный центр лично, регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет".

Для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости нужно будет обратиться в бюджетное учреждение, определенное субъектом РФ. В случае несогласия с решением этого учреждения нужно будет подать иск о признании незаконным решения бюджетного учреждения.

Далее бюджетное учреждение примет одно из следующих решений:

• об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке;

• об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

По новым правилам придется оспаривать в суде не кадастровую оценку, а решение бюджетного учреждения. То есть заявлять нужно будет требование о признании незаконным решения бюджетного учреждения об отказе в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости. Одновременно можно будет заявить требование об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.

**Вопросы по государственной кадастровой оценке**

По всем возникающим вопросам государственной кадастровой оценке можно обратится в отдел государственной кадастровой оценки ГБУ Республики Алтай «Центр государственной кадастровой оценки» по телефонам: 8(388 22) 6-11-56, 6-14-34, 6-30-41. Также возможно оставить вопрос на сайте Учреждения: http://cgko-ra.ru/page/svyazatsya.