**Тезисы по теме**

**«Кадастровая оценка. Работа комиссий по оспариванию»**

**Описание действующей системы кадастровой оценки**

* Кадастровая стоимость – определенная независимыми оценщиками и утвержденная органами власти стоимость объекта недвижимости, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости.
* Решение о проведении кадастровой оценки принимают региональные органы власти или местного самоуправления. Они выбирают оценщика, заключают с ним договор. Проводить переоценку они вправе не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года (в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе переоценка может проводиться не чаще одного раза в два года).
* Определение кадастровой стоимости осуществляют независимые оценщики, которых на конкурсной основе выбирают региональные и местные власти. В соответствии с действующим законодательством оценщики сами выбирают и обосновывают подходы и методы, используемые для получения результата.
* После завершения оценки региональные и муниципальные администрации утверждают ее результаты и передают их в Росреестр. Росреестр отражает эти данные в государственном кадастре недвижимости.

**Позиция в отношении изменения системы кадастровой оценки**

* Кадастровая оценка необходима для создания качественной базы для начисления налога, а также совершенствования системы управления недвижимостью.
* В настоящее время Росреестр не проводит кадастровую оценку, но помогает гражданам скорректировать ее, если на то есть законные основания.
* Росреестр полагает, что кадастровая оценка изначально должна быть адекватной, чтобы бремя ее корректировки не ложилось на плечи собственников.
* В настоящее время качество определения кадастровой стоимости нередко вызывает нарекания у граждан и бизнеса. Так, в комиссиях по оспариванию за 2015 год было рассмотрено в 2,7 раза больше заявлений, чем в 2014 году.
* Сегодня отсутствует единая методика проведения кадастровой оценки, а квалификация независимых оценщиков зачастую подвергается сомнению. Вот почему сейчас для повышения качества кадастровой оценки рассматривается проект закона о передаче функций кадастровой оценки государственным бюджетным учреждениям.
* По мнению Росреестра, этот законопроект повысит контроль за результатами кадастровой оценки и позволит избежать излишней коммерциализации этих работ. В конечном итоге данный законопроект призван защитить правообладателей, учесть интересы населения и бизнеса.

**Как оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости**

* У каждого заинтересованного лица есть право оспорить кадастровую стоимость в суде или в специальных комиссиях, созданных при каждом управлении Росреестра.
* Пересмотреть кадастровую стоимость можно в двух случаях: если для ее определения использовались недостоверные сведения об объекте недвижимости или если кадастровая стоимость отличается от рыночной.
* Для юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления досудебное урегулирование споров о кадастровой стоимости в комиссии обязательно. Физические лица могут выбирать: либо обращаться в комиссию, либо сразу в суд.
* В комиссию нужно предоставить отчет о рыночной оценке, который будет являться основанием для пересмотра стоимости. Причем дата определения рыночной стоимости должна совпадать с датой определения оспариваемой кадастровой.
* Комиссия принимает решение об оспаривании кадастровой стоимости в короткие сроки – не более 30 дней с момента подачи заявления.
* В работе комиссий принимают участие как эксперты со стороны Управления Росреестра и филиала Федеральной кадастровой палаты, так и представители региональных органов власти и оценочного сообщества. Таким образом, решения о пересмотре стоимости принимается коллегиально несколькими экспертами.

**Получение сведений о кадастровой стоимости**

* Для удобства граждан Росреестр дает возможность узнать кадастровую стоимость недвижимости на своем портале с помощью специальных онлайн-сервисов. На портале можно заказать справку о кадастровой стоимости из ГКН. Для этого не надо регистрироваться на сайте и получать электронную подпись. Кроме того, кадастровую стоимость можно посмотреть в режиме онлайн с помощью сервисов «Публичная кадастровая карта» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».
* Справку о кадастровой стоимости из ГКН можно запросить в офисах Федеральной кадастровой палаты или в многофункциональных центрах (МФЦ). Кадастровая справка предоставляется бесплатно не позднее чем через 5 рабочих дней со дня получения запроса.