

Эксперты разъясняют: в 2023 году в нашем регионе будет проведена ГКО объектов капитального строительства

В будущем году, по информации местного Управления Росреестра, под государственную кадастровую оценку подпадут 570 тыс. объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в Едином госреестре недвижимости. В том числе будут оценены такие виды объектов, как «сооружение» и «жилое строение» (дачные и садовые дома), кадастровая стоимость которых не была определена при постановке на государственный кадастровый учет.

Зачем проводится ГКО

Результаты проведения государственной кадастровой оценки (ГКО) в 2023 году, а именно пересчет кадастровой стоимости с учетом актуальных сведений, повлияют на исчисление налоговой базы на имущество и для физических лиц (квартиры, дома, гаражи), и для организаций (административно-деловых центров, помещений в них). При этом налог на недвижимость может как увеличиться, так и уменьшиться.

Напомним, что кадастровая стоимость недвижимости – это расчетная величина, установленная в процессе ГКО. При этом важно понимать, что вечной константой она не является: при проведении очередной оценки кадастровая стоимость может стать иной, поскольку ее расчет основан на широком спектре характеристик объекта недвижимости – например, его технических параметрах, местоположении, развитости инфраструктуры, наличии коммуникаций. Их изменение влияет на кадастровую стоимость недвижимости.

«Согласно действующему законодательству, эта установленная величина – основа для расчета налога на недвижимое имущество. Чтобы он был справедливым, нужна регулярная актуализация данных для определения кадастровой стоимости, – поясняет директор Кадастровой палаты по Новгородской области Елена Милягина. – Для этих целей предусмотрена ГКО объектов недвижимости. Она проводится по решению региональных властей как в отношении всех видов объектов недвижимого имущества, так и выборочно».

Переход от независимых оценщиков к ГКО с гарантией госучреждения

В Новгородской области последний раз государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства была проведена в 2012 году. Несмотря на то, что в соответствии с законодательными требованиями в регионах России регулярность процедуры установлена в алгоритме не реже одного раза в пять лет, в последние годы органами власти, Госдумой и ведомством проводилась работа по совершенствованию нормативно-правовой базы для формирования справедливой кадастровой стоимости.

К тому же в стране продолжается переход от ранее установленных требований закона об оценочной деятельности, согласно которому кадастровая стоимость недвижимости определялась независимыми оценщиками, к действию закона о государственной кадастровой оценке, принятому в 2016 году. Он закрепил принципиально иную основу для проведения ГКО: теперь работа по определению кадастровой стоимости поручена специально созданным государственным бюджетным учреждениям в каждом регионе.

Эксперты ведомства уверены, что это максимально верное решение: расчеты кадастровой стоимости с гарантией госучреждения помогает предельно минимизировать возможные неточности. Независимые оценщики-контрактники нередко допускали ошибки при проведении ГКО. Это подтверждает и анализ ситуации по итогам ГКО 2012 года объектов капитального строительства в нашем регионе.

Новгородская область была одной из первых в стране, кто десять лет назад перешел на налогообложение от кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, но при этом оценка проводилась независимыми специалистами. И хотя до вступления результатов ГКО в силу предусматривались льготные поэтапные периоды, сразу было ощутимо недовольство собственников вновь рассчитанными величинами.

«Многие правообладатели объектов капитального строительства (квартир, жилых домов) захотели оспорить новую кадастровую стоимость. Сделать это они были вправе либо в суде, либо в комиссии при местном Управлении Росреестра, в состав которой входят и сотрудники нашего учреждения, – комментирует заместитель директора-главный технолог Кадастровой палаты по Новгородской области Светлана Ханьгина. – Показательно, что с 2013 года в комиссию поступило 196 обращений собственников для пересмотра кадастровой стоимости, и по 142 из них приняты решения в пользу заявителей».

По данным регионального Управления Росреестра, суммарная стоимость объектов до оспаривания составляла более 4 млрд. рублей, после положительных решений ее удалось снизить на 42%, в результате она сократилась до 2.4 млрд. рублей.

Публикация предварительного отчета с результатами ГКО – обязательное условие

Еще одним преимуществом для собственников недвижимого имущества в современной процедуре ГКО, которая будет применена в нашем регионе в 2023 году, стало введенное правило – публикация предварительного отчета о результатах оценки, проведенной госучреждением, с обязательным информированием граждан.

В установленные законом сроки этот документ должен быть не только размещен на сайте ГБУ, но представлен в Росреестр и после проверки также опубликован на сайте ведомства на период 60 дней. При этом владельцам недвижимости дается право высказать свои замечания. Направить их они смогут любым удобным способом – напрямую в ГБУ, проводившее оценку, посредством портала госуслуг или через МФЦ.

«Согласно законодательству, правообладатели вправе подать свои замечания в течение 50 суток. При этом условием для их рассмотрения становится обязательное указание ряда сведений: таких, как ФИО, кадастровый номер объекта недвижимости, номера страниц промежуточного отчета. Также к обращениям могут быть приложены документы, которые подтверждают наличие выявленных ошибок, – разъясняет заместитель директора-главный технолог Кадастровой палаты по Новгородской области Светлана Ханьгина.

Таким образом, при усовершенствованном процессе ГКО жителям Новгородской области, как и гражданам страны в целом, будет предоставлен доступный инструмент, который не только позволит откорректировать кадастровую стоимость заранее, но и значительно сократит временные затраты: не нужно будет в дальнейшем подавать заявления в комиссию для пересмотра уже утвержденных результатов или их оспаривания в судебном порядке. К тому же внушительный период рассмотрения предварительного отчета даст возможность госоценщикам обработать максимальное количество обращений собственников, а представителям региональной власти с уверенностью утвердить окончательные итоги проведенной государственной кадастровой оценки.