

Проведение государственной кадастровой оценки в новых условиях

О мерах по совершенствованию системы государственной кадастровой оценки, разрабатываемых Минэкономразвития России совместно с Росреестром, журналу «ЭС» рассказал заместитель директора Департамента недвижимости Министерства экономического развития России Андрей Петрович Берестянский.



Споры и недовольство оценкой в первую очередь вызваны подходом к ее проведению, результатом применения которого стала кадастровая стоимость объектов, в несколько раз превышающая их рыночную стоимость. Существенную роль сыграл и формат пересмотра результатов кадастровой оценки, требующий дополнительных расходов для подготовки альтернативного отчета об оценке.

Результаты применения нового Закона № 237 «О государственной кадастровой оценке», вступившего в силу с 1 января 2017 г., мы сможем оценить в этом году. Закон действительно решает отдельные проблемы в сфере оценки. По новым правилам в 2018 г. оценка проводится уже в 36 регионах.

Полномочия по проведению государственной кадастровой оценки переданы региональным

бюджетным учреждениям, которые будут осуществлять сбор и накопление информации об объектах недвижимости на территории соответствующего субъекта Российской Федерации и проводить оценку на постоянной основе. В настоящее время бюджетные учреждения созданы более чем в половине субъектов Российской Федерации.

Установлено требование о проведении государственной кадастровой оценки по единым методическим стандартам (методические указания утверждены Минэкономразвития России в 2017 г.).

Методическими указаниями предусмотрена обязательность учета результатов оспаривания кадастровой стоимости при проведении последующих туров оценки, что позволит избежать «перекосов» в оценке в последующем.

Бытует мнение, что методические указания должны приобрести статус рекомендаций. В качестве основного довода приводит-

➤ Надо понимать, что необязательность применения единых механизмов определения кадастровой стоимости равносильна их отсутствию.

ся сложность исполнения отдельных требований таких указаний.

Но надо понимать, что необязательность применения единых механизмов определения кадастровой стоимости равносильна их отсутствию. Это, очевидно, не лучшим образом скажется на качестве оценки, на ее проверяемости и оспариваемости. Защита прав граждан в отношении кадастровой стоимости останется затруднительной.

Кроме того, Закон о государственной кадастровой оценке предусматривает возможность «массового» устранения ошибок, допущенных при оценке аналогичных объектов недвижимости (например, в отношении помещений в многоквартирном доме, земельных участков в садоводческом объединении и др.).

Минэкономразвития России совместно с Росреестром работают над совершенствованием системы государственной кадастровой оценки. В связи с этим министерство и ведомство предлагают ряд мер для совершенствования этой системы.

1. Корректировка методики оценки — в отношении объектов капитального строительства методика должна учитывать и местоположение, и качественные характеристики объекта, в том числе физическое состояние и конструктивные особенности. Кроме того, требования методических указаний должны быть максимально унифицированы, содержать перечень характеристик объектов, обязательных для оценки, и позволять автоматизировать процесс оценки.

Изменения методики потребуют широкого обсуждения с профессиональным сообществом. Также при подготовке изменений должны быть учтены результаты применения методических указаний в текущем году.

2. Введение ценового зонирования — объекты в одной зоне должны иметь сопоставимую кадастровую стоимость.

3. Участники рынка говорят о целесообразности разработки единого программного обеспечения для проведения оценки. В 2017 г. Росреестр начал разработку подсистемы сопровождения кадастровой оценки ФГИС ЕГРН. Задача подсистемы — обеспечение оперативного информационного взаимодействия Росреестра с региональными органами власти и учреждениями, осуществляющими кадастровую оценку. Создание подсистемы также позволит Росреестру осуществлять федеральный государственный надзор за проведением государственной кадастровой оценки.

4. Необходимо перейти от оспаривания кадастровой стоимости в комиссиях к исправлению ошибок и пересчету стоимости силами бюджетных учреждений.

5. Для защиты интересов граждан нужна система надзора за деятельностью государственных бюджетных учреждений, уполномоченных в сфере оценки.

6. Требуется обеспечить расчет индекса рынка недвижимости, позволяющего корректировать кадастровую стоимость объектов.

Этот инструмент станет доступным согласно Закону с 2020 г. и должен позволить быстро реагировать при существенном изменении цен на рынке недвижимости.

7. Для повышения достоверности индекса рынка недвижимости, отражающего реальный уровень цен, необходимы данные о фактической цене сделок. Действующие механизмы получения таких данных нужно скорректировать.

Указанные меры широко описывают задачи, которые предстоит решить, в том числе с учетом опыта бюджетных учреждений, полученного при проведении первых кадастровых оценок по новым правилам.

ЭС

ПЭС 18071 / 03.05.2018