# Памятка для правообладателей объектов недвижимости

# по государственной кадастровой оценке

# Нововведения по ГКО

Государственная кадастровая оценка - это оценка недвижимости, проводимая для целей налогообложения, а также иных целей предусмотренных законодательством. В результате проведения государственной кадастровой оценки определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости, которая используется в качестве налоговой базы
для земельного налога и налога на имущество. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости проводится не чаще одного раза в 3 года и не реже одного раза в 5 лет.

 С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон
от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Существенное нововведение заключается в том, что проводить [кадастровую оценку земельных участков](http://informatio.ru/news/economy/lichnye-finansy/kak_obzhalovat_kadastrovuyu_stoimost_zemli/), имущественных комплексов, торговых центров, квартир и других объектов недвижимости будут не независимые оценщики, как раньше, а специалисты специально созданных бюджетных учреждений субъектов РФ. Бюджетные учреждения наделяются полномочиями по проведению государственной кадастровой оценки и будут действовать на постоянной основе.

Также установлен новый порядок исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, при котором заинтересованное лицо, обнаружившее ошибку, вправе обратиться непосредственно в бюджетное учреждение, которое такую кадастровую стоимость определило. Причем изменение кадастровой стоимости, полученной после исправления таких ошибок, допускается только в сторону понижения.

Одним из ключевых изменений процедуры пересмотра кадастровой стоимости является отмена обязательного досудебного порядка урегулирования споров для юридических лиц.  Теперь законом установлено, что для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Учреждением при кадастровой оценке объектов недвижимости используются сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Данные ЕГРН могут отличаться от фактических сведений об объектах недвижимости.

В ЕГРН могут отсутствовать достаточные характеристики объектов. К сведениям (характеристикам) об объектах недвижимости, другими словами к ценообразующим факторам, влияющим на размер кадастровой стоимости, относятся: вид использования, фактическое использование, назначение, площадь, год ввода в эксплуатацию здания, этажность здания, материал основных несущих конструкций здания, дата проведения капитального ремонта здания и др.

В результате несоответствия учтенных в ЕГРН фактическим данным об объектах недвижимости, а также отсутствия достаточных данных об объектах полученная по итогам оценки кадастровая стоимость может быть завышена, причем значительно.

Правообладателям объектов недвижимости следует сверить сведения о своих объектах с информацией, содержащейся в ЕГРН, и при необходимости обратиться в [Росреестр](https://rosreestr.ru/) с заявлением о внесении изменений в записи ЕГРН.

**Проведение ГКО в Алтайском крае**

 Постановлением Правительства Алтайского края от 22.06.2017 № 226 принято решение о переходе на территории Алтайского края с 01.01.2017 к государственной кадастровой оценке в соответствии с нормами Закона № 237-ФЗ, и о создании Краевого государственного бюджетного учреждения «Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки» (Учреждение).

На созданное Учреждение возложены полномочия, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости. Учредителем Учреждения является Министерство имущественных отношений Алтайского края. Учреждение располагается по адресу г. Барнаул, ул. Кирова, 25а. Возглавляет Учреждение Никулин Андрей Александрович.

Проведение государственной кадастровой оценки земельных участков и иных объектов недвижимости в Алтайском крае запланировано на 2019 год.

Извещение о принятии решения о проведении государственной кадастровой оценки с указанием видов объектов, подлежащих оценке, будет размещено в течение 30 дней со дня принятия такого решения на официальном сайте Министерства имущественных отношений Алтайского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также опубликовано в региональном печатном издании «Алтайская правда».

Копия решения о проведении государственной кадастровой оценки и проект отчета с промежуточными результатами кадастровой стоимости будут размещены в фонде данных государственной кадастровой оценки Росреестра.

Проект отчета будет доступен для ознакомления в течение 60 дней. В течение 50 дней со дня размещения заинтересованные лица вправе предоставлять замечания к проекту отчета. Замечания предоставляются в бюджетное учреждение или многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг лично, почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая портал государственных и муниципальных услуг.

**Декларации о характеристиках объекта недвижимости**

Правообладатели вправе подать в Учреждение декларацию о характеристиках соответствующего объекта недвижимости. [Приказом Минэкономразвития России от 27.12.2016 № 846](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/corpmanagment/activity/2017170404) утверждена [форма](http://volbti.ru/images/blanki/gko/forma_deklaracii.docx) и  порядок рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости. Общий срок рассмотрения декларации - 20 рабочих дней. По итогам рассмотрения декларации Учреждением в адрес заявителя или его представителя, а также собственника объекта недвижимости направляется уведомление об учете информации, содержащейся в декларации, либо об отказе в ее учете с обоснованием отказа в ее учете по каждой неучтенной характеристике объекта недвижимости. Важно знать, что перед тем, как направить декларацию в ГБУ, необходимо обратиться в [Росреестр](https://rosreestr.ru/) с заявлением о внесении изменений в записи ЕГРН.

**Утверждение результатов определения кадастровой стоимости**

Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его обнародования (официального опубликования).

В течение трех рабочих дней со дня официального опубликования акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, но не позднее 1 декабря года проведения государственной кадастровой оценки, акт и отчет об оценке направляются в Росреестр для внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости и размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки.

**Новая система кадастровой оценки** призвана не только, обеспечить поступление налоговых платежей в бюджеты разных уровней,
но и определить кадастровую стоимость в размере, не превышающем рыночную стоимость.

Во избежание неправильного определения кадастровой стоимости
и завышения размера налога правообладателям следует реализовывать предоставленные Законом о государственной кадастровой оценке права
и содействовать Учреждению в сборе полных и достоверных сведений о характеристиках объектов недвижимости.

