

## **Государственная кадастровая оценка: кто и как её проводит**

**В последнее время граждане всё чаще стали обращаться в Федеральную кадастровую палату с вопросами о кадастровой стоимости недвижимости: как она устанавливается, кем утверждается, можно ли на неё повлиять. Кадастровые палаты во всех регионах страны разъясняют порядок проведения государственной оценки.**

### **От чего зависит кадастровая стоимость?**

На данный момент законом предусмотрено несколько способов установления кадастровой стоимости объекта недвижимости, один из основных — это государственная кадастровая оценка, так называемая массовая оценка или ГКО. При расчёте кадастровой стоимости во внимание принимается множество факторов: технические параметры недвижимости, назначение или вид разрешённого использования, местоположение, даже развитость инфраструктуры и наличие коммуникаций. Но ошибочно предполагать, что однажды утверждённая стоимость останется неизменной. На самом деле, установленное значение кадастровой стоимости может в любой момент измениться, если меняются характеристики самого объекта недвижимости. У некоторых объектов недвижимости кадастровая стоимость и вовсе может отсутствовать.

*«В Пермском крае сегодня **свыше 30 тысяч** объектов недвижимости, в том числе **порядка 6 тысяч** земельных участков, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, не имеют кадастровой стоимости. В большинстве случаев это вновь образуемые объекты, стоимость которых ещё не была установлена, или объекты, у которых не определён вид разрешённого использования»,* — поясняет **Аида Ключева, начальник отдела определения кадастровой стоимости Кадастровой палаты Пермского края.**

### **Что такое государственная кадастровая оценка (ГКО)?**

*«Кадастровая стоимость является основой для расчёта земельного и имущественного налогов. Кроме того, она может применяться для определения стартовой цены на аукционах, расчёта ставок арендной платы или экономического обоснования стоимости изъятия земельных участков для государственных нужд»,* — уточняет **начальник отдела определения кадастровой стоимости Федеральной кадастровой палаты Татьяна фон Адеркас.** Для справедливого расчёта требуется

регулярная актуализация данных о кадастровой стоимости, поэтому и проводится государственная кадастровая оценка объектов недвижимости.

ГКО проводится по решению региональных властей. Такая оценка может быть проведена как выборочно, например, только в отношении земель населённых пунктов или сельхозназначения, многоквартирных домов или особо охраняемых территорий, так и одновременно в отношении всех видов объектов недвижимости и всех категорий земель.

*«В Пермском крае в прошлом году была проведена массовая оценка объектов капитального строительства. Её результаты действуют уже сегодня. В этом году в крае проходит оценка земель населённых пунктов, в следующем году ожидается оценка земель промышленности и земель особо охраняемых территорий, а ещё через год — земель сельхозназначения»*, — сообщает **эксперт краевой Кадастровой палаты Аида Ключева**.

Перечень объектов, подлежащих массовой оценке, формируется из актуальных сведений, имеющихся в ЕГРН на 1 января того года, когда проводится оценка. Те же объекты, что будут вноситься в реестр недвижимости в течение года, будут дополнительно оцениваться после утверждения кадастровой стоимости основного списка.

Что касается регулярности проведения государственной оценки, то в городах федерального значения она проводится не чаще одного раза в два года. В прочих регионах, в том числе в Пермском крае, — не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет. Однако если в течение пяти лет будет обнаружено падение рынка недвижимости на 30% и более, то возможно проведение внеочередной оценки.

### **Кто определяет кадастровую стоимость?**

В настоящее время происходит переход от действия закона об оценочной деятельности (135-ФЗ), в соответствии с которым кадастровая стоимость определяется независимыми оценщиками, к новому закону о государственной кадастровой оценке (237-ФЗ), согласно которому кадастровая стоимость рассчитывается специально созданными государственными бюджетными учреждениями при субъекте РФ. В Пермском крае — это **ГБУ «ЦТИ ПК»**. Новый закон, в числе прочего, усилил ответственность исполнителя работ по оценке за полученный результат. Кроме того, работники бюджетных учреждений, непосредственно определяющие кадастровую стоимость, не вправе заниматься расчётом рыночной стоимости недвижимости для последующей процедуры оспаривания её кадастровой стоимости.

### **Как происходит государственная кадастровая оценка и как повлиять на её результаты?**

В Пермском крае решение о проведении государственной кадастровой оценки принимает Министерство по управлению имуществом и градостроительной деятельности. После того, как министерство приняло решение о том, когда и в отношении каких объектов будет проведена массовая оценка, Управление Росреестра по Пермскому краю формирует перечень конкретных объектов

недвижимости, подлежащих оценке. Далее в течение трёх рабочих дней этот список направляется в ГБУ «ЦТИ ПК». И с этого момента ГБУ начинает оценку. Министерство по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края в свою очередь информирует граждан о предстоящей оценке: размещает извещения на своём официальном сайте, своих информационных щитах, публикует извещения в печатных СМИ и фонде данных государственной кадастровой оценки на сайте Росреестра. Утверждает итоги государственной кадастровой оценки всё то же краевое министерство.

Важным этапом ГКО является публикация предварительного отчёта и возможность правообладателей подать свои замечания. В Пермском крае отчёт появляется на сайте краевого Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности (<https://migd.permkrai.ru/>), а также на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>).

*«У правообладателя есть 60 дней на ознакомление с предварительным отчётом, но подать замечания, согласно законодательству, необходимо в течение 50 суток. Следует отметить, что замечания к промежуточным отчётным документам должны обязательно содержать ряд сведений, установленных законом: ФИО, кадастровый номер объекта недвижимости, номера страниц промежуточного отчёта. Кроме того, к замечаниям могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. Замечания, не соответствующие требованиям, не подлежат рассмотрению», — говорит эксперт Федеральной кадастровой палаты Татьяна фон Адеркас.*

*«Это прекрасная возможность повлиять на окончательное значение кадастровой стоимости, по которому впоследствии будет начислен налог. Так можно избежать многих хлопот в будущем — обращения в комиссию по оспариванию или суд», — добавляет Аида Ключева.*

---

## **О Кадастровой палате по Пермскому краю**

Кадастровая палата по Пермскому краю является филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра») и осуществляет следующие функции: 1. принимает документы на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав в отношении объектов, расположенных в других регионах Российской Федерации (по экстерриториальному принципу); 2. осуществляет выездной приём документов на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учёт, приём запросов на получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также курьерскую доставку готовых документов; 3. оказывает помощь в подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных); 4. оказывает консультационные услуги по вопросам кадастрового учёта недвижимости; 5. выдаёт квалифицированные сертификаты электронной подписи. Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю — Цой Елена Львовна.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба филиала  
ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Пермскому краю  
Тел.: + 7 (342) 235-71-32  
[press@59.kadastr.ru](mailto:press@59.kadastr.ru)  
[www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru)