

ТЕМА: ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА



ГРУППА АФКБВУ-41
ЕКСАНДРОВА Ю.В.

Кадастровая стоимость — установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определённая методами массовой оценки, или, при невозможности, рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Порядок проведения государственной кадастровой оценки установлен Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ.



Порядок проведения государственной кадастровой оценки включает совокупность следующих действий:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости (в том числе процедуру ознакомления с проектом отчета об определении кадастровой стоимости);
- экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.



В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости.

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости.



Для проведения работ по определению кадастровой стоимости привлекаются на конкурсной основе лица, имеющие право на заключение договора на проведение оценки, в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Осуществление деятельности по определению кадастровой стоимости допускается при наличии у исполнителя работ договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу в результате осуществления указанной деятельности.



Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками согласно требованиям законодательства об оценочной деятельности. В результате выполнения работ по определению кадастровой стоимости оценщик, проводивший оценку, составляет проект отчета об определении кадастровой стоимости, руководствуясь общими требованиями к отчету, определенными статьей 24.15 Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ, и требованиями к содержанию и оформлению отчета, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 29.07.2011 № 382. В целях обеспечения возможности ознакомления с проектом отчета об определении кадастровой стоимости, исполнитель работ направляет такой проект отчета в Росреестр для размещения его в Фонде данных государственной кадастровой оценки и в саморегулируемую организацию оценщиков. По истечении всех указанных сроков исполнитель работ составляет отчет об определении кадастровой стоимости. В состав отчета об определении кадастровой стоимости включаются в том числе XML-файлы, созданные на основе размещаемых на официальном сайте Росреестра XML-схем, обеспечивающих считывание сведений, содержащихся в отчете.

В течение 30 рабочих дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, проводивший оценку, осуществляется экспертиза отчета. Отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия положительного экспертного заключения на указанный отчет.



При предоставлении исполнителем работ по определению кадастровой стоимости отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме упакованного (архивированного) электронного документа, необходимо наличие усиленной квалифицированной электронной подписи в отдельном файле (с отсоединенной электронной подписью) для обеспечения просмотра представленных документов без применения специального программного обеспечения в целях недопущения нарушений принципа открытости и общедоступности.



Утверждение результатов определения кадастровой стоимости осуществляется заказчиком в течение 20 рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости. В трехдневный срок после утверждения результатов определения кадастровой стоимости заказчик направляет копию акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (включая сведения о датах его опубликования и вступления в силу), один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа, и один экземпляр положительного экспертного заключения на такой отчет, составленного в форме электронного документа в Росреестр.



В порядке, установленном статьей 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ, заказчик работ направляет утвержденные результаты определения кадастровой стоимости в орган кадастрового учета (ФГБУ «ФКП Росреестра» в соответствии с приказом Росреестра от 11.03.2010 № П/93) для внесения их в государственный кадастр недвижимости. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости осуществляется в течение 10 рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости.



Условно можно выделить следующие цели государственной кадастровой оценки:

- правовая: государственная регистрация прав на землю и сделок с ними, защита прав землепользователей и субъектов Российской Федерации;
- экономическая: для корректного установления налогооблагаемой базы, ставок земельного налога и величины арендной платы за землю; определения величины компенсационных выплат при изъятии земель для муниципальных нужд;
- информационная: поддержка рынка земли, фондового рынка ценных земельных бумаг и ипотеки; информирование широкого круга заинтересованных лиц о стоимости земель;
- управленческая: оценка эффективности существующего функционального использования территории, расчетная поддержка проектных разработок генерального плана города и в планировании крупномасштабных мероприятий общегородского характера.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

