**Кадастровая оценка: для чего она и как проходит утверждение кадастровой стоимости объектов недвижимости в Зауралье?**

*«Кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в процессе государственной кадастровой оценки*, - рассказывает Наталья Шорина, специалист Кадастровой палаты по Курганской области. - *Важно понимать, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не является константой: она может изменяться, так как ее расчет основан на широком спектре характеристик объекта недвижимости – это его технические параметры, местоположение, вид объекта, назначение и так далее. Соответственно, изменение каких-либо характеристик объекта влияет на его кадастровую стоимость».*

Согласно действующему законодательству, именно кадастровая стоимость является основной для расчета налога на недвижимое имущество. Для того чтобы налог рассчитывался справедливо, требуется регулярная актуализация данных о кадастровой стоимости. Для этих целей проводится государственная кадастровая оценка (далее - ГКО) объектов недвижимости.

ГКО проводится по решению региональных властей, т. е. Правительства Курганской области. Она может быть проведена как выборочно, так и в отношении всех видов объектов недвижимости и всех категорий земель одновременно.

*- В связи с истечением срока, установленного законодательством, в нашем регионе требуется актуализация кадастровой стоимости объектов недвижимости. Для реализации мероприятия,* *на территории Курганской области государственная оценка всех видов объектов недвижимости (за исключением земельных участков) будет проведена в 2020 году, в соответствии с п. 5 ст. 11 «О государственной кадастровой оценке»,-* поясняет Наталья Сергеевна. - *Данное решение принято Департаментом имущественных и земельных отношений Курганской области 17 июня 2019 года.*

Работы по кадастровой оценке земель начали проводить с 2001 года, тогда как налог за землю на основании кадастровой стоимости рассчитывается только с 2006 года. С конца первого десятилетия 2000-х проведение кадастровой оценки регулировалось нормами 135-ФЗ «Об оценочной деятельности». В 2016 году был принят 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»: это было сделано, чтобы усовершенствовать процедуры определения кадастровой стоимости. Новый закон усилил ответственность исполнителя работ по оценке за полученный результат.

В настоящее время продолжается переход от действия закона об оценочной деятельности, в соответствии с которым кадастровая стоимость определялась **независимыми оценщиками**, к закону о государственной кадастровой оценке, согласно которому **кадастровая стоимость рассчитывается специально созданными государственными бюджетными учреждениями при субъекте РФ**.

На территории Зауралья постановлением Правительства области ГБУ «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» создано путём реорганизации ГУП «Кургантехинвентаризация» в июле 2018 года.

Примечательно, что работники бюджетных учреждений, непосредственно определяющие кадастровую стоимость, не в праве заниматься расчетом рыночной стоимости недвижимости для оспаривания ее кадастровой стоимости.

Как происходит процесс определения кадастровой стоимости?

- *Например, орган власти принял решение о проведении государственной кадастровой оценки*, - рассказывает специалист. - *Орган регистрации прав формирует перечень конкретных объектов недвижимости и по запросу предоставляет в администрацию. Та, в свою очередь, в течение трех рабочих дней должна направить его в специально созданные ГБУ. Этот перечень содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), обязательно - актуальные на 1 января года определения кадастровой стоимости.*

В течение месяца с момента принятия решения администрация должна проинформировать о нем правообладателей соответствующих объектов недвижимости.

Важным этапом государственной кадастровой оценки, проведенной ГБУ, становится предварительный отчет. В установленные законом сроки он должен быть размещен на сайте учреждения в Интернете, а также предоставлен в Росреестр (о чем администрация также обязана проинформировать граждан). После исправления ошибок отчет публикуется на сайте ведомства на 60 дней, чтобы граждане могли с ним ознакомиться и высказать свои замечания. Причем направить их заинтересованные лица могут любым удобным способом – напрямую в ГБУ, проводившее оценку, подать заявление посредством портала госуслуг или через МФЦ.

Предварительное рассмотрение результатов оценки позволяет еще на начальном этапе исправить ошибки и откорректировать кадастровую стоимость (до того, как на объект начнут начисляться налоги, рассчитанные по такой кадастровой стоимости) и предотвратить необходимость обращаться в суд или комиссию для пересмотра.

Окончательные итоги государственной кадастровой оценки утверждают органы власти субъекта РФ.