Основной целью проведения государственной кадастровой оценки является предоставление в ФНС России достоверной и полной информации о стоимости объектов недвижимости для определения налогооблагаемой базы по имущественным налогам. Также кадастровая стоимость используется для определения размера арендной платы за пользование государственным имуществом, способствует развитию рынка недвижимости, ипотечного кредитования и страхования. Поэтому Учреждение, при определении величины кадастровой стоимости различных объектов должно максимально возможно в рамках закона соблюдать баланс между государственными задачами и возможностями налогоплательщиков, исходя из главного принципа - социальной справедливости.

Анализируя первые итоги проведения государственной кадастровой оценки за 2018 год в крупнейших регионах России становится очевидным, что ранее определенная кадастровая стоимость отдельных видов объектов была завышена по сравнению с их реальной рыночной стоимостью. Этот факт лишний раз подчеркивает необходимость неукоснительного исполнения поручения Президента Российской Федерации по итогам послания Федеральному собранию в марте 2018 года о недопущении применения при налогообложении величины кадастровой стоимости объекта недвижимости, превышающей величину его рыночной стоимости.

На Всероссийской научно-практической конференции «Государственная кадастровая оценка в Российской Федерации 2018», проходившей в г. Санкт- Петербург, были обобщены основные проблемы, связанные с проведением государственной кадастровой оценки, а именно:

- проблемы, связанные с качеством и количеством информации, содержащейся в ЕГРН;

- проблемы определения вида фактического использования объектов недвижимости;

- проблемы, связанные с недостатком рыночной информации;

- неразвитость рынка недвижимости, особенно в удаленных районах;

- повышение эффективности проведения процедур подготовительного периода к проведению государственной кадастровой оценки, включая взаимодействие с органами исполнительной власти, местного самоуправления и правообладателями объектов недвижимости.

На территории Ивановской области (*Постановлением Правительства Ивановской области от 06 февраля 2019 №29-п)* установлена дата перехода к проведению государственной кадастровой оценки в рамках №237-ФЗ с 15 февраля 2019 года.

В соответствии с требованием статьи 12 Федерального закона №237-ФЗ до 1 января года определения кадастровой стоимости осуществляется подготовка к проведению государственной кадастровой оценки, сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

По нашему убеждению, применительно к Ивановской области, наибольший объем необходимой информации возможно получить именно от органов местного самоуправления. Это в первую очередь относится к определению вида фактического использования объектов и о ценообразующих факторах. В ближайшие годы предстоит провести государственную кадастровую оценку в отношении более чем 1 204 297 (одного миллиона двухсот тысяч) объектов недвижимости.

Учитывая высокую значимость подготовительного этапа при проведении государственной кадастровой оценки, а также с целью установления единого подхода к процедуре сбора исходной информации, Центром кадастровой оценки совместно с Департаментом разработан алгоритм информационного взаимодействия с органами местного самоуправления Ивановской области. В настоящее время в соответствии с данным алгоритмом завершены работы на территории двух «пилотных» поселений, где расположено 7396 объектов недвижимости.

В результате стало возможным оптимизировать процедуры сбора информации, необходимой для проведения государственной кадастровой оценки. Кроме того, анализируя информационные ресурсы и возможности поселений, определены параметры для дополнения механизма взаимодействия при сборе информации в отношении объектов недвижимости, расположенных в средних и крупных населенных пунктах (геопривязка зданий и сооружений, разрешенное и фактическое использование объектов капитального строительства и их частей, получение сведений о недостающих технических характеристиках объектов, выявление дублирующих объектов или выпадающих из под налогообложения).

И так, коротко, как происходит указанное взаимодействие:

1. По запросу Департамента управления имуществом Ивановской области Росреестр формирует и предоставляет в электронном виде перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

2. Далее Департамент управления имуществом направляет полученный перечень в Центр кадастровой оценки.

3. После получения перечня специалисты Центра кадастровой оценки осуществляют его импортирование в общедоступный формат обмена данными, проводят его обработку и группировку по категориям (видам) объектов, по их местоположению до уровня территории поселения, в отдельных случаях до уровня кадастрового района.

4. Непосредственно для получения информации от поселений исходный перечень по итогам группировки преобразуется в два вида самостоятельных перечней с дополнением определенных характеристик:

– перечни объектов для согласования фактического использования земельных участков и расположенных на нем объектов капитального строительства.

После согласования органами местного самоуправления перечень направляется в Центр кадастровой оценки и в соответствии с требованиями Методических указаний согласовывается с Департаментом управления имуществом Ивановской области. Только после проведения этих процедур данный перечень приобретает статус информации, полученной из официальных источников, которая может быть использована при проведении государственной кадастровой оценки.

– перечни населенных пунктов для определения ценообразующих факторов, т.е. качественных или количественных характеристик, которые влияют на стоимость объектов недвижимости. Например, расстояние от населенного пункта до города Иванова, наличие коммуникаций, дороги с твердым покрытием, численность населения, локальных центров, отрицательно влияющих на стоимость, таких как свалки, вредные производства и прочие.

Перечни для сбораценообразующих факторов формируются Центром кадастровой оценки отдельно для сельских и городских населенных пунктов.

Таким образом, при исполнении данного алгоритма реализован комплексный подход по сбору информации обо всех видах недвижимости одновременно, что, с одной стороны позволяет минимизировать затраты исполнителей, а с другой исключить возможные ошибки предыдущих туров кадастровой оценки, т.е. отсутствие проверки и единообразия при расчете стоимости земельных участков и расположенных на них объектов.

В 2019 году Центр кадастровой оценки осуществляет сбор, обработку и систематизацию информации, необходимой для определения государственной кадастровой оценки земель лесного и водного фонда, земель промышленности, земель особо охраняемых территорий, земель сельскохозяйственного назначения, а в 2020 году будет определена кадастровая стоимость земельных участков указанных категорий.

Взаимодействие Центра кадастровой оценки с органами местного самоуправления в ходе подготовки к государственной кадастровой оценки должно проходить на постоянной основе. В целях эффективной организации работ Центр кадастровой оценки планирует осуществлять выездные мероприятия непосредственно на территории муниципалитетов.

Дополнительно хочу отметить, что в целях получения объективных и достоверных результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории муниципального образования и сокращения количества обращений по оспариванию указанных результатов ОМС могут воспользоваться правом обращения в Центр кадастровой оценки с декларациями о характеристиках объектов недвижимости.

Также, организовать работу по информированию населения о возможности участия в проведении государственной кадастровой оценки путем подачи деклараций о характеристиках объектов недвижимости, замечаний к промежуточным отчетным документам, заявлений об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, лично, почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет".

Вся необходимая информация о порядке рассмотрения и подачи декларации, а также примеры заполнения размещены на сайте Центра кадастровой оценки cko37.ru.

В заключение, хочу с уверенностью сказать, что сегодня в Ивановской области заложен надежный фундамент для расчета в ближайшие годы справедливой (без кавычек) кадастровой стоимости недвижимости, гарантирующей стабильные, прогнозируемые поступления средств в местные бюджеты посредством налоговых отчислений.