

Оценка недвижимости по – новому

Правила кадастровой оценки недвижимости в стране изменились радикально. Два года назад принят федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», полностью меняющий подход к регулированию вопросов кадастровой оценки объектов недвижимости. Он делает ее действительно государственной. С 1 января 2018 года оценку проводят не рыночные оценщики, а специалисты бюджетных учреждений. Правительство Мурманской области наделило полномочиями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости ГОБУ «Имущественная казна Мурманской области» (далее - учреждение). Изменился и принцип самой оценки. Нововведения, без преувеличения касающиеся всех северян, мы обсудили с его директором Ириной Стародубцевой.

Ориентир - реальная стоимость

- Стадия становления, - отметила она, - завершилась. В прошлом году были утверждены результаты кадастровой оценки земель особо охраняемых природных территорий и объектов. Сейчас ведется аналогичная работа по еще одной весьма значимой категории. Речь идет об объектах капитального строительства - квартирах, гаражах, дачных и садовых домиках, коммерческой недвижимости. Эта работа напрямую касается практически всех северян. Ведь исходя из ее результатов, начиная с 2020 года будет начисляться налог на имущество.

По сравнению с предыдущими кадастровыми оценками, которые проводились по довольно абстрактной математической модели с учетом износа объекта и его формальной удаленности от областного центра, сейчас главный ориентир - рыночная стоимость недвижимости.

В марте прошлого года президент России в послании Федеральному собранию отметил: «Нужно уточнить механизм расчета налога, а также определение кадастровой стоимости недвижимости. В любом случае она не должна превышать реальную рыночную стоимость».

В соответствии с данным высказыванием главы государства и был задан вектор государственной кадастровой оценки, уточняющий использование методических указаний и серьезно отличающий от методологии предыдущего тура оценки, выполненного в рамках 135-го федерального закона.

Это вполне логично. Сравним, для примера, Полярные Зори и Кандалакшский район. Они практически равно удалены от Мурманска. Но в городе атомщиков у жителей весьма высокая зарплата, и квартиры там стоят, конечно, дороже, чем в близлежащих населенных пунктах.

- 582 тысячи объектов сгруппированы по схожим характеристикам: вид разрешенного использования, тип дома, материалы стен, количество этажей, год постройки и другим, - уточнила Ирина Станиславовна. - Произведено зонирование объектов и в пределах конкретных населенных пунктов. В Мурманске, например, выделены административные округа. Плюс -

учитывается коэффициент ценности территории. Речь идет о близости к парковым зонам, торговым центрам и так далее. Так что только в областном центре выделено около полутора десятков групп.

В целом по области групп очень много. Но следует учесть, что это все-таки массовая оценка. И стоимость объектов все равно усредненная. За ориентир взята рыночная стоимость обычной квартиры той или иной группы, полученная из открытых источников. Маргинальные показатели (дорогой дизайнерский ремонт или наоборот - плачевное состояние) отбрасывались изначально.

Суть в том, что все особенности, конечно же, учесть невозможно. В реальности какие-то объекты стоят дороже, какие-то - дешевле. Понятно, что те, кто полагает, что их недвижимость, скажем так, недооценена, в обиде не будут. Не станут же они добиваться повышения им налога на имущество? Такая процедура даже законом-то не предусмотрена.

Недовольство может возникнуть у тех, кто считает (и может это доказать), что их объект стоит меньше, чем посчитали при оценке. И тут определенных претензий избежать не удастся.

Выявленные неточности возможно исправить Не декларация, так замечание или рыночный отчет

Мы открыты для общения и взаимодействия со всеми собственниками объектов недвижимости, - подчеркнула Ирина Стародубцева.

Чтобы исправить возможные перекосы, собственникам даются несколько возможностей. Для начала на сайте Росреестра (так и называется - rosreestr.ru) нужно найти свой объект по его кадастровому номеру и посмотреть все характеристики. В учреждение можно подать декларацию о дополняющих характеристиках объекта. При наличии отчета об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества правообладатель может подать его в учреждение для возможности установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Но есть один нюанс: сделать это можно только на стадии проведения подготовительного этапа оценки. Иначе говоря, применительно к объектам капитального строительства, по которым в настоящее время непосредственно осуществляется оценка, время уже упущено. В этом году рыночные отчеты можно подать применительно к землям населенных пунктов, оценка которых сейчас как раз находится на том самом подготовительном этапе.

Впрочем, у собственников или правообладателей объекта капитального строительства, огорчаться нет причин. Время и возможность исправить неточность в оценке у них еще есть.

В июне будет готов предварительный отчет проведения кадастровой оценки стоимости объектов капитального строительства. После соответствующей проверки он будет опубликован в фонде данных Росреестра, - пояснила моя собеседница. - С этого момента собственникам дается 50 дней на то, чтобы ознакомиться с его результатами и в случае несогласия предоставить свои замечания.

В общем, есть смысл внимательно отслеживать публикацию промежуточного отчета. О ней учреждение постарается максимально широко сообщить в средствах массовой информации и других источниках.

Свои замечания собственники смогут передать через многофункциональные центры (МФЦ) или непосредственно в учреждение. На сайте учреждения (адрес простой - ikmo51.ru) есть образцы всех необходимых для подобного обращения типовых документов.

Все поступившие замечания внимательно рассмотрят и в случае принятия учтут в итоговом отчете.

Это в наших интересах. Чем больше мы исправим возможные недочеты еще до утверждения окончательного отчета, тем меньше у нас будет впоследствии обращений в суды, - отметила Ирина Стародубцева.

Но даже после утверждения итогового отчета есть еще два способа оспаривания кадастровой стоимости объекта. Первый - обращение в комиссию, созданную при министерстве имущественных отношений Мурманской области, куда несогласный собственник или правообладатель должен принести заявление и рыночный отчет.

Второй способ - обращение в суд. Но понятно, что в этом не заинтересованы ни учреждение, ни собственники. Ведь проигравшей стороне придется оплатить судебные издержки. Так что лучше решить все вопросы, не доводя дело до суда. Время и возможности для этого, повторюсь, имеются.

Отчеты об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, декларации и заявления, связанные с наличием ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, можно подать следующими способами:

- почтовым отправлением в ГОБУ «Имущественная казна Мурманской области» по адресу: 183038, г. Мурманск, улица Карла Маркса, дом 18;
 - личным обращением по указанному выше адресу, кабинет 100, время приема: понедельник-четверг с 9.00 до 17.15, пятница с 9.00 до 17.00, перерыв с 13.00 до 14.00;
 - на электронную почту (при наличии ЭЦП) gko@ikmo51.ru;
 - через многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг (будет доступно в ближайшее время).
-