**Тезисы о государственной кадастровой оценке, работе комиссий по пересмотру кадастровой стоимости при территориальных органах Росреестра**

**Описание системы кадастровой оценки, действующей до вступления в силу 1 января 2017 года закона «О государственной кадастровой оценке»**

В настоящее время Росреестр не проводит государственную кадастровую оценку.

До вступления в силу нового закона решение о проведении государственной кадастровой оценки принимали региональные органы власти или органы местного самоуправления. Они выбирали оценщика, заключали с ним договор.

Определение кадастровой стоимости осуществляли независимые оценщики, которых на конкурсной основе выбирали региональные и местные власти. Оценщики сами выбирали и обосновывали подходы и методы, используемые для получения результата.

После завершения оценки региональные и муниципальные администрации утверждали ее результаты и передавали их в Росреестр. Росреестр отражал эти данные в государственном кадастре недвижимости.

**Нововведения закона «О государственной кадастровой оценке»**

Новая система государственной кадастровой оценки предусматривает передачу полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям, которые будут заниматься этой деятельностью на постоянной основе. Ими могут быть как вновь созданные, так и уже существующие учреждения, наделенными соответствующими полномочиями. Ответственность за их работу возложена на региональные органы власти.

Закон предусматривает также применение на всей территории страны единой методики кадастровой оценки, основанной на принципах единообразия и обоснованности. Новый механизм кадастровой оценки направлен на недопущение ошибок и, как следствие, на сокращение количества обращений о пересмотре кадастровой стоимости.

Росреестр будет осуществлять надзор за деятельностью бюджетных учреждений. При этом в задачи Росреестра входит проведение мероприятий, направленных на недопущение ошибок в деятельности таких учреждений, а не на их выявление. В частности, ведомство планирует установить постоянное наблюдение за порядком действий бюджетных учреждений и органов власти в части проведения кадастровой оценки, и при наличии возможных недопустимых отклонений оперативно указывать на их наличие. Такие надзорные полномочия ведомства предусмотрены новым законом наравне с внутренним контролем качества оценки на региональном уровне. Таким образом, в законе предусмотрены механизмы для предупреждения возникновения ошибок, а также устранения их последствий максимально безболезненно для граждан.

Росреестр, как и сейчас, будет вносить в Единый государственный реестр недвижимости кадастровую стоимость объектов, полученную в результате государственной кадастровой оценки.

Провести кадастровую оценку по старым правилам в настоящее время невозможно ввиду нормативных ограничений. Что касается новой системы, то в 2017 году провести государственную кадастровую оценку не получится ни в одном из регионов, так как идет процесс создания субъектами бюджетных учреждений. Но уже в 2018 году там, где в 2017 году такие учреждения будут созданы, может быть проведена оценка по новым правилам. Во всех субъектах Российской Федерации согласно новому закону по новым правилам государственная кадастровая оценка будет проводиться с 2020 года.

**Как оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости**

У каждого заинтересованного лица есть право оспорить кадастровую стоимость в суде или в специальных комиссиях, созданных при каждом управлении Росреестра.

Пересмотреть кадастровую стоимость можно в двух случаях: если для ее определения использовались недостоверные сведения об объекте недвижимости или если кадастровая стоимость отличается от рыночной.

Комиссия принимает решение об оспаривании кадастровой стоимости в короткие сроки – не более 30 дней с момента подачи заявления.

В работе комиссий принимают участие как эксперты со стороны Управления Росреестра и филиала Федеральной кадастровой палаты, так и представители региональных органов власти и оценочного сообщества. Таким образом, решения о пересмотре стоимости принимается коллегиально несколькими экспертами.

Новый закон сохраняет возможность в случае несогласия собственника с величиной кадастровой стоимости его объекта недвижимости оспорить ее в комиссиях по пересмотру кадастровой стоимости или в суде. Комиссии по оспариванию, по новому закону, будут создаваться по решению региональных органов власти. До того, как в регионах пройдет кадастровая оценка по новым правилам, также будут действовать досудебные комиссии, созданные при территориальных органах Росреестра. В них можно оспорить кадастровую стоимость, установленную по методике старого закона.