Кадастровая оценка – по новым правилам

В 2019 году на основании постановления Кабинета Министров Республики Адыгея от 26.10.2018 № 231 «О создании государственного бюджетного учреждения Республики Адыгея «Адыгейский республиканский центр государственной кадастровой оценки» в Республике Адыгея создано государственной бюджетное учреждение Республики Адыгея «Адыгейский республиканский центр государственной кадастровой оценки». Центр государственной кадастровой оценки наделен полномочиями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Республики Адыгея. Для чего нужна кадастровая стоимость, на что она влияет и что удалось сделать за прошедшее время и поговорим с исполняющим обязанности директора Центра государственной кадастровой оценки в Республике Адыгея – Джандар Муратом Мадиновичем.

- Мурат Мадинович, скажите пожалуйста, что удалось достичь за прошедшее время?

- Центр государственной кадастровой оценки по Республике Адыгея создан чуть больше года назад. Уже в 2020 году пройдет государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и земель особо охраняемых территорий и объектов. 2019 год был подготовительным годом к проведению массовой государственной кадастровой оценки. Нами собрано большое количество информации, необходимой для проведения государственной кадастровой оценки по новому законодательству. Центром кадастровой оценки ведется активная работа с органами местного самоуправления и органами государственной власти Республики Адыгея для уточнения характеристик объектов недвижимости. На постоянной основе ведется мониторинг рынка недвижимости. Накоплена база рыночных аналогов по всем категориям объектов недвижимости.

Кроме того, в 2020 году начался подготовительный период к проведению массовой государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов и объектов капитального строительства.

- Что собственнику и арендатору объекта недвижимости необходимо знать о кадастровой стоимости и на что она влияет?

Кадастровая стоимость объекта недвижимости – это стоимость объекта недвижимости, установленная в процессе государственной кадастровой оценки методами массовой оценки.

Государственная кадастровая стоимость объекта недвижимости складывается из множества факторов – это и вид разрешенного использования, местоположение объекта недвижимости, удаленность от районного центра, удаленность от центра субъекта, наличие или отсутствие коммуникаций и множество косвенных факторов, существенно влияющих на величину кадастровой стоимости. Совокупность всех этих факторов при проведении массовой государственной кадастровой оценки и определяет величину кадастровой стоимости объекта недвижимости. В свою очередь

кадастровая стоимость учитывается при расчете налога на имущество и на величину арендной платы.

- Как правообладатели объектов недвижимости могут принять участие в государственной кадастровой оценке?

Кто как не владельцы объектов недвижимости располагают наиболее точными сведениями о характеристиках принадлежащих им объектов недвижимости!

Исходя из этого в законе о государственной кадастровой оценке предусмотрено право правообладателей объектов недвижимости на этапах подготовки и проведения государственной кадастровой оценки предоставить исчерпывающие (недостающие, уточняющие) сведения о характеристиках своих объектов недвижимости.

Для этого правообладателю объекта недвижимости или его официальному представителю необходимо подать декларацию о характеристиках объекта недвижимости.

Декларация о характеристиках объекта недвижимости подается на этапах подготовки к проведению массовой государственной кадастровой оценке и в год проведения государственной оценки до размещения промежуточного отчета. После размещения промежуточного отчета, в который будут включены объекты недвижимости, подлежащие государственной кадастровой оценки, у правообладателей будет время ознакомиться с результатами предварительной оценки и в случае несоответствий сведений, есть возможность в течении 50 дней направить замечание к отчету.

Порядок рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости и форма декларации, утверждены Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.06.2019 № 318.

Ознакомиться с формой декларации и порядком ее заполнения можно на сайте государственного бюджетного учреждения Республики Адыгея «Адыгейский республиканский центр государственной кадастровой оценки» - https://gko-adyg.ru.

- Каким образом можно подать Декларацию о характеристиках объекта недвижимости?

Подать Декларацию о характеристиках объекта недвижимости можно следующими способами:

1. При личном обращении в Адыгейский республиканский центр государственной кадастровой оценки, расположенный по адресу: 385000, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Пролетарская, 304;
2. В бумажном виде почтовым отправлением по адресу: 385000, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Пролетарская, 304;
3. В форме электронного документа на электронный адрес: adyg.gko@mail.ru.

Любая информация, содержащаяся в декларации о характеристиках объекта недвижимости, должна быть подтверждена документами, выданными в соответствии с требованиями действующего законодательства (выписки из ЕГРН, а также любые

другие документы, включая письма, справки, выписки, паспорта, акты, заключения и прочее, предоставленные в том числе органами государственной власти и органами местного самоуправления, экспертными, управляющими, ресурсоснабжающими и иными организациями). Только в этом случае она будет использована при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Срок рассмотрения декларации государственным бюджетным учреждением Республики Адыгея «Адыгейский республиканский центр государственной кадастровой оценки»: составляет 50 дней. Ответ на декларацию направляется в течение 5 рабочих дней со дня завершения рассмотрения.

Хочется отметить, что весь процесс кадастровой оценки позволяет обеспечить высокую прозрачность проведения процедур определения кадастровой стоимости и сопровождение ее результатов. Собственники объектов недвижимости являются непосредственными участниками всего процесса кадастровой оценки, что напрямую повысит контроль за результатами работ и качеством их проведения.

Мы обращаем Ваше внимание на то, что активная позиция правообладателей объектов недвижимости напрямую влияет на объективные (рыночные) результаты кадастровой оценки!