****

**Об изменениях законодательства в сфере кадастровой оценки недвижимого имущества. Речь идет о Федеральном законе от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который призван усовершенствовать процедуру проведения госкадоценки.**

Напомним, 31 июля 2020 года президент России **Владимир Путин** подписал Федеральный закон № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который призван усовершенствовать процедуру государственной кадастровой оценки недвижимости. Концепция закона исходит из принципа «**любое исправление ошибок в кадастровой оценке должно толковаться в пользу правообладателей недвижимости**». Таким образом, если исправление привело к уменьшению кадастровой стоимости, то новая стоимость применяется ретроспективно взамен оспоренной. Если же стоимость увеличилась – она будет действовать только со следующего года.

При разработке закона рассмотрены и максимально учтены замечания и предложения граждан и участников рынка. Принятый закон позволит защитить интересы всех заинтересованных лиц. Согласно закону, теперь будет применяться новый, более совершенный механизм пересмотра результатов государственной кадастровой оценки в случае серьезного снижения цен на рынке недвижимости. Законом предусмотрен эффективный административный процесс установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в государственном бюджетном учреждении (ГБУ), что позволит сократить для клиента судебные издержки на разрешение данного вопроса.

***Предлагаем вашему вниманию основные тезисы нового закона:***

* С 2022 года будет установлен единый цикл кадастровой оценки и единой даты оценки – раз в четыре года (для городов федерального значения – раз в 2 года по их решению). Сегодня в регионах кадастровая оценка проводится неравномерно по видам объектов недвижимости, что ставит правообладателей, владеющих объектами недвижимости в разных субъектах РФ, в неравные экономические условия.
* В новом законе прописан механизм привлечения к ответственности директоров бюджетных учреждений за некачественную кадастровую оценку – она будет зависеть от доли (более 20%) подтвержденных судом некорректных отказов в исправлении кадастровой стоимости в соответствии ст. 21 Закона о кадастровой оценке.
* Законом устанавливается режим непрерывного надзора со стороны Росреестра за проведением государственной кадастровой оценки – не только на предмет соответствия требованиям действующего законодательства, но также соблюдения методических указаний о государственной кадастровой оценке. Кроме того, Росреестр будет ежегодно размещать информацию о выявленных нарушениях. Это позволит государственным бюджетным учреждениям субъектов Российской Федерации, уполномоченным на определение кадастровой стоимости, учитывать соответствующую информацию в рамках своей деятельности, что снизит общее количество нарушений.
* Также среди основных новаций закона - расширение перечня информации, которую Росреестр предоставляет региональным бюджетным учреждениям для определения кадастровой стоимости (с 1 января 2022 года они начнут получать сведения о ценах сделок и сведения реестра границ), а также установление переходного периода (до 1 января 2023 года), в течение которого высший исполнительный орган власти субъекта может самостоятельно определить момент начала исполнения бюджетным учреждением полномочий по установлению кадастровой стоимости в размере рыночной. Кроме того, сохраняется запрет на проведение бюджетным учреждением всех видов рыночной оценки.

***Более подробная информация по тезисам:***

1. Применение сведений о кадастровой стоимости.

Поправками в Федеральном законе от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" закреплено правило о ретроспективном применении кадастровой стоимости объекта недвижимости (в том числе используемой для налогообложения). Если исправление ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, привело к ее уменьшению, то новое значение будет распространено на весь период со дня начала применения сведений о кадастровой стоимости.

В Законе об оценочной деятельности теперь предусмотрено, что в случае наличия нескольких применяемых в один момент времени кадастровых стоимостей, определенных на одну дату, применяется наименьшая из таких стоимостей.

2. Периодичность проведения государственной кадастровой оценки.

Поправками предусмотрена единая периодичность проведения государственной кадастровой оценки. Очередная оценка будет проводиться через 4 года с года проведения последней оценки, а в городах федерального значения – в случае принятия мэром соответствующего решения – через 2 года.

Новые правила начнут применяться:

— в отношении проведения оценки земельных участков – с 1 января 2022 года;

— в отношении проведения оценки зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест – с 1 января 2023 года.

При этом во всех субъектах РФ без учета ограничений по периодичности в обязательном порядке будет проведена:

— в 2022 году – государственная кадастровая оценка земельных участков;

— в 2023 году – государственная кадастровая оценка зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест.

До 2022 году в отношении земельных участков и до 2023 году в отношении зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест сохранится прежняя периодичность проведения оценки. Важный нюанс: оценка не должна проводиться, если решение о ее проведении принято менее чем за шесть месяцев до 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, предусмотренного таким решением.

3. Исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, можно будет подать в течение 5 лет со дня внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости. Сейчас это можно сделать в период, пока кадастровая стоимость актуальна.

Уточняется, что в случае принятия решения об удовлетворении заявления об исправлении ошибок и необходимости пересчета кадастровой стоимости в связи с наличием ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, бюджетное учреждение обязано проверить, допущена ли выявленная ошибка в отношении иных объектов недвижимости, в том числе соседних, смежных, однотипных. При выявлении соответствующих ошибок кадастровая стоимость таких объектов недвижимости также пересчитывается.

Эти положения начнут применяться с 2021 года.

4. Ответственность руководителей бюджетных учреждений, определяющих кадастровую стоимость.

С 11 августа 2020 года введено новое основание для увольнения руководителей бюджетных учреждений. Трудовой договор с лицом, осуществлявшим руководство бюджетным учреждением в течение календарного года, подлежит расторжению по инициативе работодателя в случае принятия судом в соответствующем календарном году 100 и более решений, вступивших в законную силу, которыми удовлетворены заявления об оспаривании решений бюджетного учреждения об отказе в пересчете кадастровой стоимости в соответствии со ст. 21 Закона о государственной кадастровой оценке, при условии, что доля таких решений бюджетного учреждения превышает 20% от общего количества решений этого учреждения, принятых в соответствии со статьей 21 Закона.

Также предусмотрено, что лицо, осуществляющее руководство бюджетным учреждением, не должно иметь фактов расторжения трудового договора с ним по приведенному основанию в течение трех лет, предшествовавших дню его назначения на должность руководителя бюджетного учреждения или возложения на него обязанностей руководителя бюджетного учреждения.

5. Установление кадастровой стоимости вместо рыночной.

Статьей 22 Закона о кадастровой оценке предусмотрен порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Согласно положениям этой статьи результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в соответствующей комиссии в случае ее создания в субъекте РФ или в суде. По итогам рассмотрения заявления комиссией принимается решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или об отклонении заявления.

Вместе с тем с 11 августа 2020 года в Законе о кадастровой оценке появилась ст. 22.1 "Установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости", введенная, по сути, взамен ст. 22 Закона. Согласно новой статье, устанавливать кадастровую стоимость в размере рыночной по заявлению заинтересованных лиц будет бюджетное учреждение. При этом предусмотрено, что решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

По общему правилу, ст. 22 Закона о кадастровой оценке утратит силу лишь 1 января 2023 года. Однако перейти к применению новых правил, предусмотренных ст. 22.1 закона № 237-ФЗ, можно и раньше – соответствующее решение может принять высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ. В этом случае положения ст. 22 Закона о кадастровой оценке применяются до дня, указанного в таком решении.

На время переходного периода применения упомянутых ст. 22 и 22.1 Закона о кадастровой оценке (до 1 января 2023 года) установлен ряд особенностей.

Предусмотрен целый ряд иных нововведений. Так, например, орган регистрации прав будет проверять проект отчета об итогах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на соответствие не только формальным требованиям к отчету, но и методическим указаниям о государственной кадастровой оценке. Это положение вступит в силу 1 января 2021 года.