**РЕКОМЕНДАЦИИ**

**совместного заседания Общественной палаты Кемеровской области и Общественного совета Управления Росреестра по Кемеровской области**

**«Государственная кадастровая оценка в Кемеровской области:**

**состояние, проблемы, пути решения»**

г. Кемерово 26 ноября 2015 года

Кадастровая оценка является одной из актуальных тем и требует к себе особого внимания, поскольку затрагивает права и законные интересы каждого гражданина и юридического лица.

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости в Кемеровской области выполнена в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, федеральных законов и руководящих документов Правительства Российской Федерации. Сведения о кадастровой стоимости конкретного объекта недвижимости можно получить посредством обращения на Интернет-сайт Росреестра (вкладка «Сервисы», «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online) при наличии информации о кадастровом номере, адресе или регистрационном номере права.

В сфере оценке кадастровой стоимости существуют ряд проблем.

Так по результатам судебных процессов по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости суды удовлетворяют требования истцов об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, что свидетельствует о несовершенстве методики проведения оценки применяемой в данный момент.

По мнению суда, имеет место несоответствие определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости объектов недвижимости их рыночной стоимости. Рыночная стоимость объектов недвижимости существенно ниже их кадастровой стоимости, что свидетельствует о нарушении прав заявителей, которые несут затраты (арендная плата, земельный налог), определяемые исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости, то есть в экономически не обоснованном размере.

Вместе с тем, при анализе отчетов об оценке, усматривается формальный подход оценщиков, ориентированный на приоритет в их деятельности желаний заказчиков, что приводит к увеличению статистики по обжалованию кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Власти, как правило, воспринимают снижение кадастровой стоимости как потерю бюджетных средств, а налогоплательщики как исправление ошибок оценки, неизбежных при проведении массовых оценок без учета полных индивидуальных особенностей объектов недвижимости.

Отсутствие системы баланса между кадастровой оценкой и институтом оспаривания приводит к противостоянию интересов государственных органов и налогоплательщиков.

В целях снятия социального напряжения и придания процедуре оценки кадастровой стоимости дополнительной прозрачности и справедливости 27 октября 2015 года в Государственную Думу Российской Федерации внесен на рассмотрение законопроект «О государственной кадастровой оценке в Российской Федерации».

Обсудив состояние, проблемы и пути совершенствования законодательного регулирования в области кадастровой оценки в Кемеровской области участники совместного заседания **рекомендуют:**

1. **Совету народных депутатов Кемеровской области** создать совместную рабочую группу, включив в ее состав членов Общественной палаты Кемеровской области и членов Общественного совета при Управлении Росреестра по Кемеровской области, для обсуждения предложений и рекомендаций в рамках подготовки законодательной инициативы по внесению дополнений и изменений в проект Федерального закона №914532-6 «О государственной кадастровой оценке в Российской Федерации», внесенного в Государственную Думу Российской Федерации 27 октября 2015 года.
2. **Администрации Кемеровской области** определить порядок, механизмы и сроки введения налога на недвижимое имущество физических лиц, исходя из его кадастровой стоимости, и довести до налогоплательщиков Кемеровской области, в связи с введением в действие Федерального закона от 04.10.2014 №284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц».
3. **Органам местного самоуправления** обеспечить в рамках имеющихся полномочий полноту наполнения государственного кадастра недвижимости сведениями, в том числе о категории и разрешенном использовании земельных участков.
4. **Общественной палате Кемеровской области** подготовить обращение в Общественную палату Российской Федерации о внесении поправок, дополнений и изменений в проект Федерального закона №914532-6 «О государственной кадастровой оценке в Российской Федерации» внесенного в Государственную Думу Российской Федерации 27 октября 2015 года.