**Эксперты разъясняют: в 2023 году в нашем регионе будет проведена ГКО объектов капитального строительства**

**В будущем году, по информации местного Управления Росреестра, под государственную кадастровую оценку подпадут 570 тыс. объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в Едином госреестре недвижимости. В том числе будут оценены такие виды объектов, как «сооружение» и «жилое строение» (дачные и садовые дома), кадастровая стоимость которых не была определена при постановке на государственный кадастровый учет**.

**Зачем проводится ГКО**

Результаты проведения государственной кадастровой оценки (ГКО) в 2023 году, а именно пересчет кадастровой стоимости с учетом актуальных сведений, повлияют на исчисление налоговой базы на имущество и для физических лиц (квартиры, дома, гаражи), и для организаций (административно-деловых центров, помещений в них). При этом налог на недвижимость может как увеличиться, так и уменьшиться.

Напомним, что кадастровая стоимость недвижимости – это расчетная величина, установленная в процессе ГКО. При этом важно понимать, что вечной константой она не является: при проведении очередной оценки кадастровая стоимость может стать иной, поскольку ее расчет основан на широком спектре характеристик объекта недвижимости – например, его технических параметрах, местоположении, развитости инфраструктуры, наличии коммуникаций. Их изменение влияет на кадастровую стоимость недвижимости.

«*Согласно действующему законодательству, эта установленная величина – основа для расчета налога на недвижимое имущество. Чтобы он был справедливым, нужна регулярная актуализация данных* *для определения кадастровой стоимости*, – поясняет **директор Кадастровой палаты по Новгородской области Елена Милягина**. – *Для этих целей предусмотрена ГКО объектов недвижимости. Она проводится по решению региональных властей как в отношении всех видов объектов недвижимого имущества, так и выборочно».*

**Переход от независимых оценщиков к ГКО с гарантией госучреждения**

В Новгородской области последний раз государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства была проведена в 2012 году. Несмотря на то, что в соответствии с законодательными требованиями в регионах России регулярность процедуры установлена в алгоритме не реже одного раза в пять лет, в последние годы органами власти, Госдумой и ведомством проводилась работа по совершенствованию нормативно-правовой базы для формирования справедливой кадастровой стоимости.

К тому же в стране продолжается переход от ранее установленных требований закона об оценочной деятельности, согласно которому кадастровая стоимость недвижимости определялась независимыми оценщиками, к действию закона о государственной кадастровой оценке, принятому в 2016 году. Он закрепил принципиально иную основу для проведения ГКО: теперь работа по определению кадастровой стоимости поручена специально созданным государственным бюджетным учреждениям в каждом регионе.

Эксперты ведомства уверены, что это максимально верное решение: расчеты кадастровой стоимости с гарантией госучреждения помогает предельно минимизировать возможные неточности. Независимые оценщики-контрактники нередко допускали ошибки при проведении ГКО. Это подтверждает и анализ ситуации по итогам ГКО 2012 года объектов капитального строительства в нашем регионе.

Новгородская область была одной из первых в стране, кто десять лет назад перешел на налогообложение от кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, но при этом оценка проводилась независимыми специалистами. И хотя до вступления результатов ГКО в силу предусматривались льготные поэтапные периоды, сразу было ощутимо недовольство собственников вновь рассчитанными величинами.

«*Многие правообладатели объектов капитального строительства (квартир, жилых домов) захотели оспорить новую кадастровую стоимость. Сделать это они были вправе либо в суде, либо в комиссии при местном Управлении Росреестра, в состав которой входят и сотрудники нашего учреждения*, – комментирует **заместитель директора-главный технолог Кадастровой палаты по Новгородской области Светлана Ханыгина.** – *Показательно, что с 2013 года в комиссию поступило 196 обращений собственников для пересмотра кадастровой стоимости, и по 142 из них приняты решения в пользу заявителей*».

По данным регионального Управления Росреестра, суммарная стоимость объектов до оспаривания составляла более 4 млрд. рублей, после положительных решений ее удалось снизить на 42%, в результате она сократилась до 2.4 млрд. рублей.

**Публикация предварительного отчета с результатами ГКО – обязательное условие**

Еще одним преимуществом для собственников недвижимого имущества в современной процедуре ГКО, которая будет применена в нашем регионе в 2023 году, стало введенное правило – публикация предварительного отчета о результатах оценки, проведенной госучреждением, с обязательным информированием граждан.

В установленные законом сроки этот документ должен быть не только размещен на сайте ГБУ, но представлен в Росреестр и после проверки также опубликован на сайте ведомства на период 60 дней. При этом владельцам недвижимости дается право высказать свои замечания. Направить их они смогут любым удобным способом – напрямую в ГБУ, проводившее оценку, посредством портала госуслуг или через МФЦ.

«*Согласно законодательству, правообладатели вправе подать свои замечания в течение 50 суток. При этом условием для их рассмотрения становится обязательное указание ряда сведений: таких, как ФИО, кадастровый номер объекта недвижимости, номера страниц промежуточного отчета. Также к обращениям могут быть приложены документы, которые подтверждают наличие выявленных ошибок*, – разъясняет **заместитель директора-главный технолог Кадастровой палаты по Новгородской области Светлана Ханыгина.**

Таким образом, при усовершенствованном процессе ГКО жителям Новгородской области, как и гражданам страны в целом, будет предоставлен доступный инструмент, который не только позволит откорректировать кадастровую стоимость заранее, но и значительно сократит временные затраты: не нужно будет в дальнейшем подавать заявления в комиссию для пересмотра уже утвержденных результатов или их оспаривания в судебном порядке. К тому же внушительный период рассмотрения предварительного отчета даст возможность госоценщикам обработать максимальное количество обращений собственников, а представителям региональной власти с уверенностью утвердить окончательные итоги проведенной государственной кадастровой оценки.