**Новшества в системе кадастровой оценки недвижимости**

С 1 января 2017 года вступил в силу новый федеральный закон о системе государственной оценке недвижимости (Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ).

Нововведения затрагивают интересы тех, у кого есть любая недвижимость - квартира, дом, дача, земельный участок, поскольку именно от государственной кадастровой оценки этой недвижимости будет зависеть размер налога на землю и имущество.

Федеральный закон определяет новый порядок проведения государственной кадастровой оценки, включающий в себя следующие процедуры:

* принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки – решение принимается исключительно уполномоченным органом власти субъекта РФ – комитетом инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области;
* определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки (далее - отчет);
* утверждение результатов определения кадастровой стоимости - комитетом инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области.

По новым правилам государственную кадастровую оценку должны проводить так называемые асессоры государственного кадастра (напомним, что в настоящее время такая оценка проводится независимыми оценщиками).

Асессоры государственного кадастра будут являться сотрудниками бюджетного учреждения, создаваемого Правительством Саратовской области в течение переходного периода до 1 января 2020 года.

В целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, собственники объектов недвижимости могут предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.

Порядок рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее форма, утверждены приказом Минэкономразвития РФ от 27.12.2016 № 846.

К профессиональным навыкам и опыту специалистов данного учреждения законом предъявляется ряд серьёзных требований: они должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку, а также более чем трёхлетний опыт работы, либо связанный с определением стоимости объектов недвижимости, либо в бюджетном учреждении, связанном с определением кадастровой стоимости.

Кроме того, бюджетное учреждение уполномочено данным законом на предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, а также на рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Данным законом предусматривается возможность оспорить кадастровую стоимость как в судебном, так и в досудебном порядке: результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде.

Данная комиссия может быть создана при комитете инвестиционной политики и имущественных отношений Саратовской области, в случае если комитет примет соответствующее решение о ее создании.

Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Изменение периодичности проведения кадастровой оценки в новом законе не предусматривается: она должна проводиться не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, которая вводится законом с 1 января 2020 года при снижении индекса рынка недвижимости в конкретном регионе более чем на 30 процентов со дня проведения последней государственной кадастровой оценки.

Все перечисленные выше нововведения нацелены на защиту законных прав и интересов собственников недвижимого имущества в ситуациях, когда кадастровая стоимость объекта недвижимости превышает его рыночную стоимость.