Законопроект, которым будет усовершенствован порядок проведения кадастровой оценки, готовится в правительстве: оценка будет передана в руки государственных оценщиков. Также планируется устранить и другие проблемы, которые обнаружились при проведении оценки. В 2016 году собственники недвижимости "познакомятся" с новыми суммами налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой оценки.

В чем причина этих споров?

СПОР 1: Кто будет проводить кадастровую оценку?

Некоторые объекты оказались переоцененными - их кадастровая оценка не соответствует реальной рыночной стоимости, чаще всего цена объекта завышена. Налицо проблема качества проведенных работ.

Для повышения качества оценки решено передать ее государственным оценщикам. Глава минэкономразвития Алексей Улюкаев сообщил, что подготовлен законопроект, предлагающий введение института государственных кадастровых оценщиков.

На уровне регионов будут созданы государственные бюджетные учреждения. "Будут подготовлены кадастровые инженеры и государство будет проводить эту оценку", - говорит Вадим Засько.

Государственные оценщики будут заниматься собственно оценкой, работать с собственниками и рассматривать их жалобы. Для размещения информации о проведенной кадастровой оценке будет создан спецпортал в Интернете.

СПОР 2: Почему одинаковые объекты стоят по-разному?

Связано это в первую очередь с отсутствием единых методов оценки объектов. "Есть несколько видов стандартов оценки имущества и недвижимости", - говорит Вадим Засько.

Для определения кадастровой оценки используются цены на аналогичные объекты. Но при этом могут не учитываться определенные нюансы, снижающие стоимость. Особенно сильно субъективный подход сказывается на оценке частных домов и земельных участков. Объектов для сравнения не много, выезд на место не производится, итог - кадастровая цена далека от рыночной.

Наиболее сложный случай, когда стоимость расположенных рядом земельных участков различается из-за разных категорий и видов разрешенного использования. Участок, расположенный на землях под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), будет оценен ниже, чем совершенно такой же на земле под многоэтажное строительство.

В  многоэтажных домах некорректная оценка встречается гораздо реже. Объектов здесь больше. Помогает и так популярная в нашей стране типовая застройка, которая позволяет сравнивать цены не похожих, а идентичных объектов.

Еще одна причина завышенной оценки - кризис. "Кадастровую стоимость оценили в 2012-2013 году, то рыночные цены сейчас упали, и получилось, что кадастровая оценка выше рыночной", - объясняет Вадим Засько.

СПОР 3: Как оспорить кадастровую оценку?

Сегодня оспаривать кадастровую оценку во внесудебном порядке можно в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Росреестре. Процедура обращения в подробностях прописана на сайте [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru/%22%20%5Ct%20%22_blank).

Шансы на получение положительного решения следует оценить сразу. С начала года комиссия приняла 171 решение о пересмотре стоимости, не пересмотрена стоимость была в 2748 случаях.

С передачей оценки государственным оценщикам, рассмотрение споров с собственниками в досудебном порядке будет проводиться в региональных центрах.

СПОР 4: Насколько дороже придется платить за дорогие объекты?

При переходе на новый порядок ставка налога составит 0,1 процента для недорогих объектов стоимостью до 10 миллионов рублей. Для дорогих объектов стоимостью выше 300 миллионов рублей Антон Силуанов предложил ввести повышенный налог в размере 2 процентов.