

Всё о кадастровой стоимости объектов недвижимости

В Тверской области завершилась рассылка уведомлений на уплату имущественных налогов за 2015 год. При этом кардинальные изменения произошли в методике определения налоговой базы - налог на имущество физических лиц теперь исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

1. **Действующая система кадастровой оценки. Понятие кадастровой стоимости объекта недвижимости**

Кадастровая стоимость объекта недвижимости, определенная при государственной кадастровой оценке, на сегодняшний день приобрела статус обязательной базовой величины при исчислении налога, определении арендной платы государственных и муниципальных земель и т.д.

Вопреки ошибочным суждениям стоит отметить, что Росреестр не проводит кадастровую оценку объектов недвижимости, но участвует в ее исправлении, если у правообладателей есть сомнения в ее правильности. Кадастровую стоимость объектов недвижимости определяют независимые оценщики, а утверждают региональные и местные органы власти.

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта, определенная методом массовой оценки. В ходе такого определения индивидуальные характеристики объекта недвижимости не учитываются (уровень коммунального обеспечения объекта, его техническое состояние, состояние жилищного фонда, уровень его благоустройства и т.п.), поэтому кадастровая стоимость объектов недвижимости может содержать в себе погрешности.

1. **Как узнать кадастровую стоимость того или иного объекта недвижимости**

Узнать кадастровую стоимость того или иного объекта недвижимого имущества очень легко. Для удобства граждан Росреестр предоставляет возможность сделать это на своем портале с помощью специальных онлайн-сервисов. На портале Росреестра ([rosreestr.ru](https://rosreestr.ru/site/)) можно заказать справку о кадастровой стоимости из Государственного кадастра недвижимости. Для этого не надо регистрироваться и получать электронную подпись. Кроме того, кадастровую стоимость можно посмотреть в режиме онлайн с помощью сервисов «[Публичная кадастровая карта](http://pkk5.rosreestr.ru/#x=11554711.454933215&y=10055441.599232892&z=3)» и «[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)» (в предложенном поисковике ввести кадастровый номер или адрес интересующего объекта недвижимости, сформировать запрос, а затем выбрать вкладку «Сведения ГКН»).

При отсутствии возможности использования Интернет-ресурса, можно обратиться в филиал кадастровой палаты или в офис Многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг с заявлением о выдаче кадастровой справки о кадастровой стоимости. Данные сведения предоставляются бесплатно.

В случае несогласия с оценкой оспорить кадастровую стоимость возможно в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную и функционирующую при Управлении Росреестра по Тверской области или в суде. При этом для юридических лиц установлен обязательный досудебный порядок оспаривания кадастровой стоимости. Если вынесенное комиссией решение не удовлетворяет юридическое лицо, то тогда оно может обратиться в суд. Физические лица по своему усмотрению выбирают порядок оспаривания: можно обратиться в комиссию или же сразу в суд.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

1. Перечень документов, необходимых для предоставления в комиссию или суд

Для обращения в комиссию необходимо оформить заявление о пересмотре кадастровой стоимости.

В зависимости от основания пересмотра результатов определения кадастровой стоимости различается комплектность документов, которые необходимо предоставить с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости.

В случае оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости на основании установления  рыночной стоимости объекта недвижимости на дату, когда была установлена его кадастровая стоимость, обязательным условием для пересмотра кадастровой стоимости является наличие отчета об оценке недвижимого имущества. Предоставление такого отчета необходимо при обращении о пересмотре кадастровой стоимости, как в административном порядке, так и в судебном.

В случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, заявитель представляет документы, подтверждающие такую недостоверность. Например, на земельном участке отсутствует водопровод на дату оценки, вместе с тем при проведении государственной кадастровой оценки этот фактор учитывался. Для подтверждения такого несоответствия заявитель представляет в комиссию документ, подтверждающий отсутствие водопровода на земельном участке.

Кроме того, в любом из вышеуказанных оснований к заявлению прилагается кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости, полученная в органе кадастрового учета, и нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости.

Если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности физического или юридического лица, не являющегося правообладателем объекта недвижимости, указанные лица должны подтвердить факт того, что затронуты их права и обязанности (подтвердить свою заинтересованность, например, предоставить нотариально заверенную копию договора аренды на оспариваемый объект недвижимости).

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца.   
 В работе комиссии принимают участие как эксперты со стороны Управления Росреестра и филиала Федеральной кадастровой палаты по Тверской области, так и представители региональных органов власти и оценочного сообщества. Таким образом, решение о пересмотре стоимости принимается коллегиально несколькими экспертами.

**4. Сроки оспаривания кадастровой стоимости**

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в срок не позднее пяти лет с момента внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости.

**5. Итоги работы комиссии по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости за 9 месяцев 2016 года**

За 9 месяцев 2016 года в комиссию по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тверской области поступило более 336 заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в отношении 1155 объектов недвижимости (в основном земельные участки – около 95% объектов). В сравнении с аналогичным периодом прошлого года количество заявлений об оспаривании кадастровой стоимости выросло больше чем в 2,5 раза. Решение о пересмотре кадастровой стоимости принято в отношении 71% заявителей по 55% объектов недвижимости. Суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости после оспаривания в комиссии снизилась на 44% (около 7 млрд рублей).

1. **Бесспорное оспаривание кадастровой стоимости**

При определении кадастровой стоимости могут возникать ошибки в части отнесения земельного участка к виду разрешенного использования, несоответствующего фактическому, а также иные ошибки.

В случае выявления ошибок в определении кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки, необходимо подать заявление в Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области об исправлении такой ошибки. К заявлению необходимо приложить копии документов, подтверждающих выявленную ошибку (свидетельство о регистрации права, кадастровый паспорт или кадастровую выписку, письмо администрации района в месте нахождения земельного участка о правильном виде разрешенного использования или иные документы).

В случае выявления ошибки проводится перерасчет кадастровой стоимости, заново утверждаются результаты новой кадастровой оценки, вносятся изменения в приказ Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области и сведения о новой кадастровой стоимости направляются в орган кадастрового учета для внесения в государственный кадастр недвижимости.

1. Изменения системы кадастровой оценки

В июле 2016 года Президент России подписал федеральный закон «О государственной кадастровой оценке», основные положения которого вступят в силу с 1 января 2017 года. Новый закон предусматривает введение института государственных кадастровых оценщиков и передачу полномочий по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям, которые будут на постоянной основе определять кадастровую стоимость. Ответственность за работу новых государственных структур по проведению кадастровой оценки будет возложена на региональные органы власти.

Таким образом, кадастровая оценка будет проводиться по единой методике на всей территории России. Введение нового механизма осуществления кадастровой оценки направлено на предупреждение возникновения ошибок и, как следствие, на сокращение количества обращений о пересмотре ее величины. Новый закон сохраняет возможность оспаривания кадастровой стоимости в комиссиях или в суде.

**О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».