



5 октября 2022 года

## **Топ-7 вопросов о кадастровой стоимости, которые чаще всего интересуют южноуральцев**

**На прошедшей неделе Управление Росреестра по Челябинской области и региональная Кадастровая палата провели традиционный марафон горячих линий по вопросам определения и актуализации сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.**

Эксперты приняли большое количество звонков по обозначенной теме. Консультируя по телефону на протяжении трех дней, они помогали разбираться гражданам и юридическим лицам со спорными ситуациями в части установления кадастровой стоимости недвижимости и разъясняли действующий порядок её оспаривания. Приводим ответы на семь наиболее популярных вопросов, которые можно выделить из общей массы обращений.

**Вопрос 1.** *В отношении каких объектов недвижимости проводится государственная оценка в 2022 году? С какой даты будет применяться кадастровая стоимость?*

Ответ: В 2022 году на всей территории Российской Федерации, в том числе в Челябинской области, проводится государственная кадастровая оценка земельных участков всех категорий, сведения о которых содержались в государственном реестре по состоянию на 01.01.2022 независимо от того, когда проводилась последняя оценка, т.е. без учета ограничений периодичности проведения оценочных работ.

Кадастровая стоимость, определенная в рамках проведения государственной оценки, будет применяться с 1 января года, следующего за годом вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, т. е. с 01.01.2023 года.

**Вопрос 2.** *Какие оценщики проводят переоценку земельных участков?*

Ответ: С целью проведения работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории нашего субъекта в 2017 году создано областное государственное бюджетное учреждение «Государственная кадастровая оценка по Челябинской области» (бюджетное учреждение).

Начиная с 2017 года, кадастровая стоимость определяется не независимыми оценщиками, как это было раньше, а бюджетным учреждением по единой методике, разработанной для всех объектов недвижимости.

**Вопрос 3.** *Ставлю недвижимость на кадастровый учёт, а кадастровая стоимость отсутствует. Почему?*

Ответ: На территории Челябинской области проведена государственная кадастровая оценка всех видов объектов недвижимости в соответствии с порядком, установленным Законом (Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ). Определением кадастровой стоимости занимается ОГБУ «Государственная кадастровая оценка по Челябинской области» (бюджетное учреждение). В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведения о кадастровой стоимости вносятся после представления

результатов её определения бюджетным учреждением. Сроки определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, установленные законодательством, превышают сроки проведения государственного кадастрового учета. Поэтому сведения о кадастровой стоимости объекта на момент постановки на кадастровый учёт могут отсутствовать в ЕГРН.

**Вопрос 4.** *Как применяется кадастровая стоимость, оспоренная в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде?*

Ответ: Дата начала применения кадастровой стоимости объектов недвижимости, установленной в размере рыночной, зависит от того, в соответствии с каким законом была определена оспариваемая стоимость. Если в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», то со дня начала применения оспариваемой кадастровой стоимости. Если в соответствии с законодательством, то с 1 января года, в котором в суд или в Комиссию подано заявление об оспаривании, но не ранее даты внесения в ЕГРН оспариваемой стоимости. Таким образом, при оспаривании кадастровой стоимости в рамках дата применения зависит от года подачи заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, а также от даты внесения в ЕГРН сведений об оспариваемой стоимости.

**Вопрос 5.** *Где можно ознакомиться с результатами оценки до утверждения результатов?*

Ответ: С предварительным отчетом, составленным бюджетным учреждением по результатам определения кадастровой стоимости можно будет ознакомиться в фонде данных государственной кадастровой оценки на сайте Росреестра, который размещается сроком на 30 календарных дней.

До утверждения результатов у правообладателей существует возможность в течение указанного срока направить в бюджетное учреждение замечания к проекту отчета, которые наряду с изложением его сути должно содержать:

1) фамилию, имя и отчество (последнее - при наличии) физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, представившего замечание к проекту отчета;

2) кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого представляется замечание к проекту отчета, если замечание относится к конкретному объекту недвижимости;

3) указание на номера страниц (разделов) проекта отчета, к которым представляется замечание (при необходимости).

Заявителем могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также иные документы, содержащие сведения о характеристиках объектов недвижимости, которые не были учтены при определении их кадастровой стоимости.

По итогам рассмотрения замечаний бюджетное учреждение может учесть представленные замечания и пересчитать кадастровую стоимость объекта недвижимости.

Бюджетное учреждение также обязано проверить, применимо ли такое замечание к иным объектам недвижимости (например, соседним, смежным, однотипным), в отношении которых может быть проведен аналогичный пересчет кадастровой стоимости, и при необходимости пересчитать ее.

**Вопрос 6.** *Почему в 2022 году изменилась кадастровая стоимость моей недвижимости (квартиры и гаража)?*

Ответ: В 2021 году на территории Челябинской области проведена госкадоценка объектов капитального строительства. Результаты её проведения утверждены приказом Министерства имущества Челябинской области от 09.11.2021 №180-П. Сведения о кадастровой стоимости объектов капитального строительства, утвержденные данным приказом, подлежат применению для целей законодательства РФ с 1 января 2022 года.

**Вопрос 7.** *Если правообладатель не согласен с размером кадастровой стоимости после ее утверждения, где и как можно будет ее пересмотреть?*

Ответ: После утверждения результатов госкадоценки любое лицо также вправе обратиться в бюджетное учреждение за предоставлением разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости.

В случае выявления в ходе рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, такие ошибки подлежат исправлению по решению бюджетного учреждения.

При этом в случае исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, допускается изменение кадастровой стоимости, определенной после исправления таких ошибок, только в сторону уменьшения.

Также, начиная с 01.01.2023 правообладатели объектов недвижимости будут иметь возможность установить кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости в бюджетном учреждении на основании заявления и отчета об оценке, составленного в форме электронного документа.

**Материал подготовлен пресс-службой  
Росреестра и Кадастровой палаты по Челябинской области**