



Кадастровая стоимость объектов недвижимости в вопросах и ответах

Управление Росреестра по Челябинской области продолжает публиковать материалы, посвящённые разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости. Сегодня расскажем о том, где узнать действующую кадастровую стоимость объекта, можно ли её скорректировать, как оспорить результаты оценки и как установить кадастровую стоимость в размере рыночной.

Все подробности в наших карточках.

Напомним, что кадастровая стоимость – это полученный на определённую дату результат оценки объекта недвижимости. Она определяется в соответствии с методическими указаниями и требованиями, установленными Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной и иной информации, которая связана с экономическими характеристиками использования объекта. Например, при расчёте может учитываться город и район, в котором расположена недвижимость, её нахождение в границах зон с особыми условиями использования территории, а также её состояние.

Как узнать кадастровую стоимость вашей недвижимости?

Прежде чем оспаривать кадастровую стоимость недвижимости, следует узнать, в какую сумму её оценили. Её определяют специально созданные в субъектах РФ государственные бюджетные учреждения, а сведения о кадастровой стоимости каждого объекта недвижимости размещены в открытом доступе на портале пространственных данных «Национальная система пространственных данных».

Необходимо зайти на вкладку «Фонд данных государственной кадастровой оценки», далее нужно ввести кадастровый номер объекта недвижимости в окне поиска и нажать кнопку «Найти». После этого в базе данных будет найден нужный объект недвижимости. Затем нужно нажать на кнопку «Получить подробную информацию», после чего вам будет предоставлена справочная информация по объекту недвижимости, в том числе кадастровая стоимость и даты её определения, применения.

Кроме того, на Портале госуслуг можно заказать выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, где также будет содержаться вся необходимая информация.

Куда обращаться для исправления ошибок в кадастровой стоимости?

Заинтересованное лицо вправе обратиться с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. К примеру, это может быть неправильное определение местоположения объекта, вида разрешенного использования и т.д. Также сюда относятся реестровые и технические ошибки в характеристиках объектов, повлиявшие на оценку.

Для этого можно обратиться с заявлением в государственное бюджетное учреждение путём: личного обращения, в том числе в МФЦ; направить регистрируемое почтовое отправление с уведомлением о вручении; направить заявление по электронной почте, подписав его электронной цифровой подписью.

Такое заявление вправе подать физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Заявление должно содержать: фамилию, имя и отчество физического лица, полное наименование юридического лица, номер телефона для связи с заявителем, почтовый адрес и адрес электронной почты лица, подавшего заявление об исправлении ошибок; кадастровый номер объекта (объектов) недвижимости, в отношении которого подаётся заявление об исправлении ошибок; указание на содержание ошибок – номеров страниц (разделов) отчёта, на которых находятся ошибки, и обоснование отнесения соответствующих сведений к ошибочным.

Как оспорить результаты определения кадастровой стоимости?

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или в комиссии, в случае ее создания в субъекте РФ. Соответствующий порядок предусмотрен статьей 22 Федерального закона № 237-ФЗ. Уточнить контактную информацию о таких комиссиях можно на сайте органа исполнительной власти субъекта РФ.

В случае досудебного обжалования в комиссию необходимо предоставить заявление с приложением документов: выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах кадастровой стоимости; копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости; отчёт об оценке рыночной стоимости, составленный в форме электронного документа. Для подготовки отчета необходимо обратиться к оценщику или в организацию, где он работает, и заключить с ним договор.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости, поданное в комиссию, рассматривается в течение одного месяца с даты его поступления. Решения комиссии могут быть оспорены в суде.

Кроме того, заявитель имеет право оспорить результаты определения кадастровой стоимости в суде без предварительного обращения в комиссию.

Как установить кадастровую стоимость в размере рыночной в суде?

Оспаривание кадастровой стоимости объекта недвижимости в суде осуществляется в установленном законодательством порядке рассмотрения судебных споров.

Как установить кадастровую стоимость объекта в размере рыночной?

В рамках досудебного обжалования заявитель также имеет возможность установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. Это право правообладателя в любом момент жизненного цикла объекта использовать его уникальные характеристики или его окружения.

Для этого можно обратиться с заявлением в государственное бюджетное учреждение путём: личного обращения, в том числе в МФЦ; направить регистрируемое почтовое отправление с уведомлением о вручении; с

использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая Портал госуслуг.

Форма заявления и требования к его заполнению утверждены Росреестром. Что должно быть приложено к заявлению: отчёт об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости. Он должен быть составлен в форме электронного документа; доверенность, удостоверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, если заявление подаётся представителем заявителя.

Важно: Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в отчёте об оценке.

Решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости в размере кадастровой может быть оспорено в суде. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть заявлено требование об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.

**Материал подготовлен пресс-службой
Росреестра и Роскадастра по Челябинской области**