

Все о кадастровой стоимости

25.08.2016

Что делать, если вас не устраивает кадастровая оценка вашего жилья или дачного участка, можно ли ее оспорить и каким образом? На эти и другие вопросы отвечают специалисты филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве.

В настоящее время вопросы определения кадастровой стоимости волнуют как простых обывателей, так и представителей бизнеса. Так, только за первое полугодие 2016 года количество заявлений об оспаривании кадастровой стоимости, поданных в комиссию при Росреестре, выросло в 1,5 раза по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. На самые распространённые вопросы отвечают специалисты филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве (Кадастровой палаты по Москве).

- Кто и как определяет кадастровую стоимость?

Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в ходе государственной кадастровой оценки независимыми оценщиками, которых на конкурсной основе отбирают органы исполнительной власти или местного самоуправления субъекта Российской Федерации (в Москве - Правительство Москвы). После проведения процедуры государственной кадастровой оценки Правительство Москвы утверждает ее результаты и передает их в Росреестр для внесения в государственный кадастр недвижимости (ГКН).

15 июля 2016 года вступил в силу Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», нормы которого направлены на избежание социально-экономической напряженности ввиду использования кадастровой стоимости. Указанным федеральным законом предусмотрен фактический запрет на проведение государственной кадастровой оценки по действующему порядку с привлечением рыночных оценщиков в период с 2017 по 2020 годы. В течение указанного периода будет применяться кадастровая стоимость, актуальная на 1 января 2014 года или на 1 января того года, в котором впервые начала действовать кадастровая стоимость объекта недвижимости в случае, если до 2014 года она отсутствовала или не применялась в целях налогообложения.

Кадастровая стоимость для вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в ГКН и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик определяется Кадастровой палатой по Москве.

- Можно ли оспорить кадастровую стоимость недвижимости и как это сделать?

- Каждый заинтересованный гражданин имеет право оспорить кадастровую стоимость в специальной комиссии, созданной при Управлении Росреестра по Москве, или в суде. Отметим, что пересмотреть кадастровую стоимость можно лишь в двух случаях: если для ее определения использовались недостоверные сведения об объекте недвижимости или если кадастровая стоимость установлена в размере, превышающем рыночную стоимость. В таких случаях физические лица могут обратиться в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости либо сразу в суд.

Комиссия принимает решение по заявлению об оспаривании кадастровой стоимости в течение 30 дней с момента его подачи. В ее состав входят эксперты со стороны Управления Росреестра по Москве, представители Кадастровой палаты по Москве, Департамента городского имущества города Москвы и Российского общества оценщиков.

- Почему кадастровую стоимость приходится корректировать?

- Кадастровая оценка необходима для создания качественной базы для начисления налогов. Кадастровая стоимость определяется как публичный эквивалент реальной стоимости объекта недвижимости и по своей сути должна соответствовать его рыночной стоимости. Однако при массовой оценке, которая осуществляется в период проведения государственной кадастровой оценки, возможны погрешности и величина кадастровой стоимости может превышать величину рыночной.

Для повышения качества кадастровой оценки был принят федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который вступает в силу с 1 января 2017 года. Закон определяет единую методику проведения государственной кадастровой оценки, закрепляет обязанность органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации создавать государственные бюджетные учреждения, осуществляющие проведение кадастровой оценки. Надзор за проведением государственной кадастровой оценки возлагается на орган регистрации прав.

Данные меры направлены на повышение качества государственной кадастровой оценки и

сокращение обращений о пересмотре ее величины, что в конечном итоге отвечает интересам, как обычных граждан, так и представителей бизнеса.

- Как проверить кадастровую стоимость своей квартиры, дачи и других объектов недвижимости?

- Для этого достаточно зайти на портал Росреестра (<https://rosreestr.ru>) и воспользоваться специальными онлайн-сервисами, например «Получение сведений из ГКН». На портале можно заказать справку о кадастровой стоимости из ГКН в упрощенном порядке без прохождения процедуры регистрации на сайте. Кроме того, кадастровую стоимость можно посмотреть в режиме онлайн с помощью сервисов «Публичная кадастровая карта» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Справку о кадастровой стоимости из ГКН можно запросить в центрах государственных услуг «Мои документы» или в офисах Кадастровой палаты по Москве. Кадастровая справка в офисах Кадастровой палаты по Москве предоставляется бесплатно не позднее чем через 5 рабочих дней со дня получения запроса.

Адрес страницы: <http://zao.mos.ru/presscenter/news/detail/3608595.html>

[Префектура ЗАО](#)