

Что нужно знать о кадастровой стоимости объекта недвижимости и как её оспорить?

У объекта недвижимости есть кадастровая стоимость. Она применяется при расчете земельного налога и налога на имущество, арендной платы, выкупной стоимости объекта недвижимости в случае его выкупа из государственной или муниципальной собственности и для иных предусмотренных законодательством целей. Эксперты Федеральной кадастровой палаты Росреестра рассказали, из чего складывается размер кадастровой стоимости и как ее оспорить.

Что такое кадастровая стоимость и как она определяется?

Кадастровая стоимость – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов. 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 недвижимости. Например, при ее расчете может учитываться город и район, в котором расположена недвижимость, ее нахождение в границах зон с особыми условиями использования территории, а также ее состояние и площадь.

Государственная кадастровая оценка недвижимости проводится на основании решения органов исполнительной власти каждого региона. Кадастровую стоимость объектов недвижимости определяют специально созданные в субъекте Российской Федерации государственные бюджетные учреждения. Итоговую кадастровую стоимость утверждают органы исполнительной власти каждого региона.

Обращаем внимание! В минувшем году вступил в силу [Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ](#), который направлен на совершенствование кадастровой оценки. Его главный принцип – «любое исправление – в пользу правообладателя». Если исправление привело к уменьшению стоимости, то новая стоимость применяется ретроспективно взамен старой.

Согласно закону, с 2022 года устанавливается единый цикл кадастровой оценки и единой даты оценки – раз в четыре года (для городов федерального значения – раз в два года по их решению).

Кроме того, по новым правилам за некачественную кадастровую оценку директора бюджетных учреждений привлекаются к ответственности – она зависит от доли (более 20%) подтвержденных судом некорректных отказов в исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости?

Узнать кадастровую стоимость объектов недвижимости можно несколькими способами.

На сайте Росреестра с помощью простых и удобных сервисов:

- **«[Публичная кадастровая карта](#)»**. Этот сервис позволяет узнать кадастровую стоимость земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, сооружений). Для этого достаточно выбрать любой объект на карте и ознакомиться с данными о нем, в том числе и с его кадастровой стоимостью;
- **«[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)»**. С помощью этого сервиса можно узнать кадастровую стоимость не только земельных участков или объектов капитального строительства, но и помещений. Поиск проводится как по номеру объекта недвижимости, так и по его адресу;
- **«[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)»**. Поиск проводится по кадастровому номеру объекта недвижимости;

Из выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. С помощью нее можно не только узнать кадастровую стоимость, но и подтвердить ее. Такая выписка выдается бесплатно любому лицу, ее можно получить как лично в офисах МФЦ, так и онлайн на сайте [Росреестра](#), на сайте [Госуслуг](#), или через [сервис](#) Федеральной кадастровой палаты;

В личном кабинете [на сайте ФНС России](#). Этим способом можно узнать кадастровую стоимость только в отношении тех объектов недвижимости, по которым уплачиваются налоги.

Как оспорить кадастровую стоимость?

Для этого необходимо направить заявление об оспаривании в соответствующую комиссию или в суд. Сделать это может любой человек, компания или арендатор. Основанием для оспаривания может служить установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. Обратиться в комиссию можно в том случае, если она создана в субъекте Российской Федерации. В состав комиссии входят представители органов власти, органа регистрации прав и представитель регионального уполномоченного по защите прав предпринимателей.

Заявление может быть подано в комиссию или в суд со дня внесения в ЕГРН результатов государственной кадастровой оценки до даты внесения новых результатов или

результатов оспаривания, или до даты пересчета кадастровой стоимости в связи с изменением количественных или качественных характеристик объекта недвижимости.

Был ли произведен такой пересчет, можно узнать, заказав выписку о кадастровой стоимости.

При подаче заявления нужно приложить ряд документов:

- выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая оспаривается;
- копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;
- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Заявление об оспаривании можно подать лично, обратившись в региональные органы исполнительной власти или в офисы МФЦ, направив почтовым отправлением или онлайн через портал Госуслуг.

Установление кадастровой стоимости в размере рыночной осуществляется бюджетным учреждением в случае принятия решения о переходе на новый порядок установления кадастровой стоимости высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации с даты, указанной в таком решении (с 1 января 2023 года на всей территории Российской Федерации).

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в бюджетное учреждение в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости.

Решение по заявлению будет принято в течение 30 дней с момента его поступления. Бюджетное учреждение вправе принять решение об отклонении заявления или об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. При этом решение бюджетного учреждения может быть оспорено в суде.

Контакты для СМИ

Торочешникова Антонина

специалист по связям с общественностью

Кадастровая палата по Республике Хакасия

8 (3902) 35 84 96 (доб.2271)

Press@19.kadastr.ru

655017, Абакан, улица Кирова, 100, кабинет 105.