

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 Кадастровой палаты 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. В Краснодарском крае данными полномочиями наделено Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» (далее – Краевое БТИ). 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%) отказов в исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, признанных судом незаконными.

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](http://lk.rosreestr.ru) (lk.rosreestr.ru), на сайте [Госуслуг](http://gosuslugi.ru) (gosuslugi.ru), или через [сервис](http://spv.kadastr.ru) Федеральной кадастровой палаты (spv.kadastr.ru);

В личном кабинете [на сайте ФНС России](http://nalog.ru) (nalog.ru). 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.

Как исправить ошибки в кадастровой стоимости?

Проверка определения кадастровой стоимости и исправление ошибок, в случае их выявления, осуществляется Краевым БТИ в соответствии со [статьей 21](#) Федерального закона № 237-ФЗ на основании заявления..

В заявлении об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, необходимо указать:

- 1) фамилию, имя и отчество физического лица, полное наименование юридического лица, номер телефона для связи с заявителем, почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии);
- 2) кадастровый номер объекта недвижимости (объектов недвижимости);
- 3) содержание ошибок, при необходимости указать номера страниц (разделов) отчета, на которых находятся ошибки, а также обоснование отнесения сведений к ошибочным.

Способы подачи заявления:

- при личном обращении в Краевое БТИ по адресу: г. Краснодар, ул. Гагарина, 135/1, или в его территориальные отделы. Адреса территориальных отделов указаны на сайте kubbti.ru.

- в бумажном виде по почте на адрес Краевого БТИ;

- в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя, на адрес электронной почты Краевого БТИ adm@kubbti.ru.

Форма заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, размещена на сайте ocenka.kubbti.ru.

Краевое БТИ может принять решение как об удовлетворении заявления, так и отказать в пересчете кадастровой стоимости, если наличие ошибок не выявлено.

«На принятие решения по заявлению об исправлении ошибок отводится 30 календарных дней с момента поступления в Краевое БТИ. В случае отказа в исправлении ошибок решение Краевого БТИ может быть оспорено в порядке административного судопроизводства в Краснодарском краевом суде» – отметил начальник Управления государственной кадастровой оценки Краевого БТИ Александр Анатольевич Лысенко.

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban