

В настоящее время вопрос определения кадастровой стоимости объектов недвижимости является одним из приоритетных.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо в случаях, определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости?

1. С помощью сервиса «[Получение сведений из ЕГРН](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_gkn_form_new)». Сведения о кадастровой стоимости можно получить на портале Росреестра, заказав выписку из ЕГРН. Для этого можно воспользоваться сервисом на портале Росреестра. С главной страницы перейти в раздел «Физическим лицам» или «Юридическим лицам». Выбрать сервис «Получение сведений из ЕГРН», заполнить форму и сформировать заявку. Поля, отмеченные восклицательным знаком, обязательны для заполнения. Убедиться, что заявка принята, запомнить ее номер (по нему можно будет отслеживать статус заявки). Сведения из ЕГРН будут предоставлены не позднее 5 рабочих дней с момента приема документов.

2. С помощью сервиса «[Публичная кадастровая карта](http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)». Публичная кадастровая карта содержит сведения ЕГРН. Нужный объект можно найти на карте по кадастровому номеру, а также использовать расширенный поиск. По каждому объекту недвижимости, данные о котором содержит сервис, можно узнать общую информацию, в том числе площадь и кадастровую стоимость объекта, а также характеристики объекта и кто его обслуживает. Информация сервиса является справочной и не может быть использована в виде юридически значимого документа. 3. С помощью сервиса «[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)». Чтобы получить справочную информацию по объекту недвижимости в режиме online, можно использовать специальный сервис в разделе «Электронные услуги и сервисы». По кадастровому номеру, условному номеру или адресу объекта недвижимости можно получить справочную информацию об объекте недвижимости, в том числе сведения о кадастровой стоимости.

4. С помощью сервиса «[Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)».

С помощью сервиса «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» можно ознакомиться с результатами государственной кадастровой оценки, которую проводят органы власти субъектов Российской Федерации или органы местного самоуправления. Для этого надо зайти в раздел «Физическим лицам» или «Юридическим лицам», выбрать «Получить сведения из фонда данных государственной кадастровой оценки». Для получения сведений об объекте недвижимости достаточно ввести кадастровый номер интересующего объекта в поле поиска и нажать на кнопку «Найти». Откроется ссылка на вкладку с информацией о запрашиваемом объекте недвижимости или надпись об отсутствии таких данных (в случае их отсутствия в фонде данных государственной кадастровой оценки). Можно также скачать отчет об определении кадастровой стоимости, в котором содержатся сведения об интересующем объекте недвижимости. Информация сервиса предоставляется бесплатно в режиме реального времени.

Сведения в виде бумажного документа можно получить в офисах ОГКУ «МФЦ» и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области.

В случае несогласия с результатами определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, указанные результаты в соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) могут быть оспорены заинтересованными лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В соответствии с приказом Минэкономразвития России от 25.10.2012 № 465 на территории Костромской области создана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Костромской области (далее – Комиссия).

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в Комиссию не является обязательным. Для юридических лиц, органов государственной власти, органов местного самоуправления, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в суде возможно только в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости, поданное по соответствующему основанию, отклонено Комиссией, либо в случае, если такое заявление не рассмотрено Комиссией в установленный срок. Порядок обращения в Комиссию регулируется Законом об оценке и Порядком создания и работы Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным приказом Минэкономразвития от 04.05.2012 № 263 (в рамках действующего законодательства).

В соответствии со статьей 24.18 Закона об оценке основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в Комиссию в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со [статьей 24.19](consultantplus://offline/ref=27CB20A02318318EAD71EAD8FA4644181614D4A2FF314F0C31D3A7635D6EE8FFF765C7B499s8q1H) Закона об оценке, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

Согласно статье 24.18 Закона об оценке, к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости также могут прилагаться иные документы. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается Комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

В семидневный срок с даты поступления заявления о пересмотре кадастровой стоимости Комиссия направляет уведомление о поступлении данного заявления и принятии его к рассмотрению с указанием даты его рассмотрения в орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости. Если основанием подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости была недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, по результатам рассмотрения данного заявления Комиссия вправе принять одно из следующих решений: об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования достоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости; о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в случае недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В случае принятия решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, заказчик работ обеспечивает определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого было принято указанное решение, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. В случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, Комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или отклоняет заявление о пересмотре кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных порядком создания и работы Комиссии. В течение пяти рабочих дней с даты принятия по результатам рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости соответствующего решения Комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости. Решения Комиссии могут быть оспорены в суде. Заявления о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости принимаются по адресу: 156013, Костромская область, г. Кострома, ул. Сенная, д. 17. Информация о работе Комиссии размещается в региональном блоке Управления Росреестра по Костромской области на официальном сайте Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru/)) в подразделе «Информация о работе комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» подраздела «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости» подраздела «Кадастровая оценка» раздела «Деятельность».