

Не согласны с кадастровой стоимостью? С чего начать?

Закон об оценочной деятельности определяет, что под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или определенная при осуществлении государственного кадастрового учета. От величины кадастровой стоимости зависит размер налога. Узнать кадастровую стоимость объектов недвижимости можно несколькими способами: при помощи сервиса «Публичная кадастровая карта» или бесплатно заказать кадастровую справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости в офисе кадастровой палаты, МФЦ, через интернет-портал Росрееста, Величина кадастровой стоимости напрямую зависит от характеристик объекта недвижимости. Перечислю некоторые из них. Для земельного участка: от площади, местоположения, категории земель, вида разрешенного использования. Для здания: от площади, местоположения, назначения, материала стен, года завершения строительства, этажности. Поэтому, если вы не согласны с величиной кадастровой стоимости, - она значительно отличается от рыночной стоимости в большую или меньшую сторону, первое что необходимо выяснить - это какие характеристики объекта недвижимости содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и были использованы при определении кадастровой стоимости. Получить информацию о характеристиках объектов так же можно с помощью сервиса «Публичная кадастровая карта» или заказать Выписку из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (через офис, МФЦ или интернет портал Росреестра)

И если вы выясните, что характеристики объекта в ЕГРН не соответствуют фактическим, то можете обратиться в любой офис кадастровой палаты, МФЦ или на интернет-портал Росреестра с заявлением об исправлении технической ошибки с приложением документов, подтверждающих такое несоответствие. В качестве такого документа для объекта капитального строительства может выступать, например, технический паспорт, изготовленный организацией технической инвентаризации до 01.01.2013 года, для земельного участка – документ, устанавливающий или подтверждающий право. Либо если характеристики объекта недвижимости изменились, например в результате реконструкции жилого дома и появился еще один этаж, то необходимо подать заявление об учете текущих изменений с приложением технического плана. Заявление будет рассмотрено органом по регистрации прав и в результате изменения или исправления характеристик объекта недвижимости в ЕГРН, будет изменена (пересчитана) и кадастровая стоимость.

Если же в результате выше перечисленных действий величина кадастровой стоимости, от которой взимается налог не изменится, то в соответствии с Законом об оценочной деятельности существуют два способа ее изменения (оспаривания): через комиссию по переоценке, в судебном порядке. Кадастровая стоимость может быть оспорена по двум основаниям: недостоверные сведения, использованные оценщиком при определении кадастровой стоимости, уравнивание кадастровой стоимости с её рыночным уровнем. Но это уже тема для другого разговора.

Кузьмина Вера Александровна – заместитель директора главный технолог филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тамбовской области