# Тюменский Росреестр: что необходимо знать о кадастровой стоимости каждому владельцу недвижимости

Тюмень, 08.06.2020 - Специалисты Управления Росреестра по Тюменской области обозначили главные моменты, которые нужно знать собственнику о кадастровой стоимости объектов недвижимости.

- **Что такое кадастровая стоимость и зачем они нужна?**

Кадастровая стоимость – это стоимость, определённая в отношении объектов недвижимости методами массовой оценки, в порядке, предусмотренном Федеральным законодательством, в соответствии   
с методическими указаниями, необходимая для целей налогообложения, определения величины государственной пошлины при совершении нотариальных действий в отношении наследуемого имущества, а также для расчета выкупной стоимости и арендных платежей за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Кадастровая стоимость может использоваться при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки, а также при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов в случае возникновения спора о стоимости этого имущества.

- **Может ли так быть, что у объекта недвижимости нет кадастровой стоимости?**

В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) могут присутствовать объекты недвижимости без кадастровой стоимости, например, сооружения, кадастровый учет которых осуществлен в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки.   
Для таких объектов недвижимости определение кадастровой стоимости действующим законодательством не предусмотрено. Также в ЕГРН могут содержатся сведения об объектах недвижимости, у которых отсутствуют характеристики, позволяющие определить кадастровую стоимость, например, земельные участки, у которых отсутствуют сведения   
о категории или виде разрешенного использования.

**- Обязательно ли ставить объект на кадастровый учет? Что это дает собственнику?**

Постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости – обязательное условие при оформлении прав на него. Зарегистрированное в ЕГРН право попадает под защиту государства. Такой объект можно использовать в качестве залога, совершать с ним любые сделки. Владельцы объектов недвижимости на арендуемых земельных участков приобретают преимущественное право их выкупа.

**- Кто и как определяет кадастровую стоимость?**

В настоящее время в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (Закон об оценке) кадастровую стоимость объектов недвижимости определяет созданное соответствующим субъектом Российской Федерации бюджетное учреждение, наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, в соответствии с методическими указаниями по государственной кадастровой оценке. Ранее (на территории Тюменской области до 01.03.2018) кадастровая стоимость объектов недвижимости определялась оценщиком[[1]](#footnote-1) в результате проведения массовых работ по государственной кадастровой оценке или определялась филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области.[[2]](#footnote-2)

**- Почему кадастровая стоимость может отличаться от рыночной?**

Кадастровая стоимость, в отличие от рыночной, определяется методами массовой оценки на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объектов недвижимости. На величину кадастровой стоимости влияют количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН на дату проведения кадастровой оценки. При этом индивидуальные особенности конкретного объекта недвижимости при проведении массовой оценки могут быть не учены в связи с отсутствием соответствующей информации о них.

**- Как собственник может узнать, соответствует ли кадастровая стоимость его объекту?**

Ознакомиться с информацией о кадастровой стоимости объектов недвижимости возможно посредствам сервиса «Справочная информация   
по объектам недвижимости в режиме online» или справочно-информационного сервиса «Публичная кадастровая карта», расположенных на сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», что является наиболее актуальным в период ограничительных мероприятий, в связи с пандемией коронавируса. Также сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости (в том числе на определенную дату) возможно получить посредствам запроса выписки о кадастровой стоимости объекта недвижимости из ЕГРН. Указанная выписка предоставляется бесплатно по заявлению любого заинтересованного лица при обращении в любой офис «МФЦ» или при оформлении указанного запроса на Интернет-сайте Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)).

Узнав кадастровую стоимость объекта недвижимости, собственник может обратиться за разъяснениями порядка ее определения в бюджетное учреждение, созданное соответствующим субъектом РФ и наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости.

Учитывая, что на территории Тюменской области продолжают действовать ограничительные мероприятия по предупреждению распространения новой коронавирусной инфекции, необходимо уточнять порядок работы указанных организаций.

**- Как оспорить кадастровую стоимость в случае несогласия?**

В настоящее время оспорить результаты определения кадастровой стоимости, возможно в суде и (или) в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра соответствующего субъекта Российской Федерации (далее – Комиссия)

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости или установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Результаты кадастровой оценки, определенные в соответствии   
с положениями Закона об оценке, могут быть оспорены в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В последующем кадастровая стоимость объектов недвижимости может быть изменена бюджетным учреждением в случае выявления ошибок, допущенных при определении их кадастровой стоимости.

**- В настоящее время имеется законопроект, направленный на совершенствование государственной кадастровой оценки. Чем он порадует собственников?**

Предполагается, что законопроект повысит ответственность   
за результаты оценки, скорость и качество исправления возможных ошибок, позволит правообладателям повлиять на результаты кадастровой оценки до ее принятия, позволит применять исправленную кадастровую стоимость взамен исправляемой согласно принципу «любая ошибка – в пользу правообладателя», позволит перейти к единому прогнозируемому циклу кадастровой оценки во всех регионах страны, отрегулировать механизм внесудебного установления рыночной стоимости, чтобы он стал доступным и справедливым по отношению ко всем правообладателям.

Проконсультироваться по вопросам оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости можно по телефону отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки объектов недвижимости Управления Росреестра по Тюменской области – 8(3452) 35-37-14.

Уточнить порядок подачи документов в Управление Росреестра по Тюменской области в период пандемии коронавируса можно по телефону консультирования - 8(3452) 55-58-58.

Пресс-служба Управления Росреестра по Тюменской области

1. Ст. 24.15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Закон об оценочной деятельности) [↑](#footnote-ref-1)
2. Ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности в случае внесения сведений о вновь учтенных объектах недвижимости или изменений характеристик объектов недвижимости, вносимых в установленном законодательством порядке в ЕГРН, на основании результатов государственной кадастровой оценки, проведенной в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности. [↑](#footnote-ref-2)