Как оспорить кадастровую стоимость?

*В соответствии с действующим законодательством результаты кадастровой стоимости можно оспорить. О том, как это сделать рассказывает начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Красноярскому краю – Евгений Сашин.*

**Евгений Викторович, кто определяет кадастровую стоимость недвижимости?**

Кадастровая стоимость определяется в процессе проведения государственной кадастровой оценки независимыми оценщиками, которых на конкурсной основе выбирают региональные и местные власти. В соответствии с действующим законодательством оценщики сами выбирают и обосновывают подходы и методы, используемые для получения результатов. Законодательством об оценочной деятельности определены этапы её проведения: от принятия решения, утверждения результатов, до внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Росреестр не проводит кадастровую оценку объектов недвижимости. Мы с филиалом Кадастровой палаты участвуем на определенных этапах: формируем на основе сведений кадастра перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, вносим сведения о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости, ведём фонд данных государственной кадастровой оценки, а также помогаем гражданам скорректировать её результаты, если на то есть законные основания.

Внастоящее время в Министерстве экономического развития разработан проект закона, в котором предлагается передать проведение кадастровых расчетов от частных оценщиков к государственным, работающим в государственных бюджетных учреждениях. Потому что сегодня, к сожалению, эти частные компании не несут никакой ответственности за результаты своей работы. Иногда получается парадоксальная ситуация, когда две рядом распложенные квартиры оценены совершенно иначе.

И Росреестр выступает за то, чтобы утвердить единую методику оценки и чтобы оценкой занимались не коммерческие фирмы, как сейчас, а специализированные бюджетные учреждения, которые на постоянной основе будут проводить кадастровую оценку по утвержденной и понятной методике, займутся уточнением технических и прочих характеристик оцениваемых объектов и своевременно смогут передавать соответствующие сведения для внесения в государственный кадастр недвижимости. Все это позволит защитить интересы правообладателей, навести порядок в формировании базы налогообложения. И повысит качество данных, содержащихся в государственном кадастре недвижимости.

**Скажите, а в текущем году запланирована государственная кадастровая оценка или нет?**

Да, в текущем году Правительством Красноярского края и администрацией г. Красноярска были приняты соответствующие акты.

Распоряжением Правительства Красноярского края от 25.02.2016 № 140-р принято решение о проведении на территории Красноярского края государственной кадастровой оценки земельных участков в составе трех категорий земель: промышленности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, лесного фонда.

Постановлением администрации г. Красноярска от 18.02.2016 № 93 принято решение о проведении на территории муниципального образования г. Красноярск государственной кадастровой оценки земель.

В настоящее время заказчиками осуществляется организационная работа по отбору исполнителей по результатам конкурсов.

**Означает ли это, что в следующем году мы будем платить налоги на основе новой кадастровой оценки и в отношении каких земельных участков?**

Все зависит от того, когда будут утверждены результаты государственной кадастровой оценки и периода, с которого вступят в силу акты об утверждении результатов кадастровой оценки. В случае утверждения на территории края результатов государственной кадастровой оценки в текущем году, сведения о кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости. Внесение результатов определения кадастровой стоимости осуществляется в течение 30 рабочих дней с даты поступления в орган кадастрового учета соответствующих документов в установленном порядке. По общим правилам сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости. В соответствии с Налоговым кодексом налоговой базой по земельному налогу является кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Таким образом, налогообложение за 2017 год должно осуществляться на основании сведений о кадастровой стоимости, содержащихся в государственном кадастре недвижимости на 1 января 2017 года.

Что касается земельных участков, по которым в процессе проведения государственной кадастровой оценки будет определена новая кадастровая стоимость, то в указанные перечни попадают:

- земельные участки с различными видами разрешённого использования, расположенные на территории г. Красноярска (для жилой застройки, под гаражами, садовыми участками, для производственной деятельности, торговли и т.д.);

- иные земельные участки в границах муниципального образования г. Красноярск в составе земель сельскохозяйственного назначения, промышленности и иного специального назначения;

- земельные участки, расположенные на территории муниципальных районов и городских округов края в составе земель промышленности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов лесного фонда. Например, на территории Березовского района будут оценены земельные участки под промышленными объектами, земельные участки заповедников, заказников, рекреационного назначения, земельные участки в составе земель лесного фонда. А земельные участки садоводческих объединений и земельные участки населенных пунктов на территории Березовского района кадастровой оценке в текущем году не подлежат.

**Каким способом можно получить сведения о кадастровой стоимости своей недвижимости?**

Существует несколько способов получения сведений о кадастровой стоимости. Для удобства граждан Росреестр дает возможность узнать кадастровую стоимость недвижимости на своём портале с помощью специальных онлайн-сервисов. Получить информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно воспользовавшись официальным порталом Росреестра, в разделе «Электронные услуги», можно воспользоваться такими сервисами, как: «Получение сведений из ГКН», «Публичная кадастровая карта», «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Кроме того, сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно получить в бумажном виде в форме кадастровой справки, для этого необходимо обратиться в офисы филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» или Многофункционального центра (МФЦ). Кадастровая справка предоставляется бесплатно в течение 5 рабочих дней со дня получения запроса.

**Существуют граждане и юридические лица, которые не согласны с размером кадастровой стоимости. Как можно её оспорить?**

У каждого заинтересованного лица есть право оспорить кадастровую стоимость в суде или в специальной комиссии, которая создана при Управлении Росреестра по Красноярскому краю.

**Причины, по которым физические и юридические лица обращаются в комиссию?**

Дело в том, что государственная кадастровая оценка проводится не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года. Делается это методом массовой оценки, без учета индивидуальных особенностей конкретного объекта. В связи с чем, качество определения кадастровой стоимости вызывает нарекания у граждан и бизнеса.

Основная причина обращений заключается в том, что размер кадастровой стоимости напрямую влияет на размер налога, поэтому основная цель оспаривания - уменьшить сумму налога. Также в Красноярском крае от кадастровой стоимости рассчитывается величина арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности.

Пересмотреть кадастровую стоимость можно в двух случаях: если для её определения использовались недостоверные сведения об объекте недвижимости или если кадастровая стоимость отличается от рыночной. Хочется отметить, что физические лица могут обращаться сразу в суд, минуя комиссию.

**Кроме заявления, необходимы ли еще какие-либо документы?**

Перечень документов, прилагаемых к заявлению о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, определен статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В случае оспаривания кадастровой стоимости по основанию установления в отношении объекта недвижимости рыночной стоимости, в комиссию с заявлением в качестве основных документов нужно представить отчет об оценке рыночной стоимости и положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик. Данные документы будут являться основанием для пересмотра стоимости. Причем дата определения рыночной стоимости должна совпадать с датой определения оспариваемой кадастровой стоимости.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение 30 дней с даты его поступления.

**Кто принимает участие в работе Комиссии?**

В работе комиссии принимают участие как эксперты со стороны Управления Росреестра, филиала Федеральной кадастровой палаты Росреестра, так и представители региональных органов власти и оценочного сообщества. Таким образом, решение о пересмотре кадастровой стоимости принимается коллегиально несколькими экспертами.

**Как часто жители края обращаются в комиссию, созданную при Управлении?**

В 2015 году в Комиссию при Управлении Росреестра по Красноярскому краю поступило 550 заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, из них на Комиссии рассмотрено 333 заявления, в отношении 167 заявлений приняты решения о пересмотре кадастровой стоимости.

В 2016 году в Комиссию поступило 131 заявление о пересмотре кадастровой стоимости, 70 заявлений рассмотрено на Комиссии, из которых в отношении 38 заявлений приняты решения о пересмотре кадастровой стоимости.

**Как внести новые сведения в кадастр недвижимости и вернуть уплаченный налог?**

Положительное решение Комиссии направляется в филиал Кадастровой палаты, который в свою очередь в течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости вносит соответствующие изменения в государственный кадастр недвижимости. Указанные сведения в последующем передаются в налоговый орган.

Необходимо отметить, что в соответствии с п.28 постановления Пленума Верховного суда РФ от 30.06.2015 № 28, ст.391 Налогового кодекса РФ, установленная Комиссией или судом кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы за налоговый период, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости.

Пресс-служба Управления Росреестра по Красноярскому краю

(391) 2- 524-367
(391) 2- 524-356

Страница «ВКонтакте»: <https://vk.com/to24.rosreestr>