

Что должен знать о кадастровой стоимости каждый владелец недвижимости

Для чего нужна кадастровая стоимость, почему иногда она посчитана ошибочно и что нужно сделать для ее исправления? Специалисты Управления Росреестра по Рязанской области рассказали главные моменты, которые нужно знать о кадастровой стоимости объектов недвижимости.

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

Кадастровую стоимость можно считать "официальной": то есть именно столько с точки зрения государства стоит конкретный объект недвижимости. Она прежде всего используется для расчета налогов. Однако применяется также для определения госпошлины при судебных разбирательствах; госпошлины при наследовании объекта недвижимости; при определении ставки арендной платы за объект недвижимости.

Кадастровая стоимость в Российской Федерации устанавливается с начала 2000-х годов, при этом активно применяться для целей налогообложения она начала с 2005 года.

Законом о кадастровой оценке № 237-ФЗ дано определение кадастровой стоимости, как стоимости объекта недвижимости, полученной в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии со специальными методическими указаниями по кадастровой оценке.

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

В едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) могут присутствовать объекты без кадастровой стоимости. Это может быть связано, например, с отсутствием важных характеристик объектов. Например, земельные участки, у которых не определена категория земель или вид разрешенного использования, не включаются в перечни объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

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

Для определения кадастровой стоимости недвижимости созданы бюджетные учреждения, специально сформированы для этого субъектами РФ. Порядок проведения государственной кадастровой включает совокупность следующих действий:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

По результатам определения кадастровой стоимости бюджетное учреждение составляет отчет об итогах государственной кадастровой оценки, который содержит порядок определения кадастровой стоимости и результаты ее определения.

Итоговую кадастровую стоимость утверждает исполнительный орган государственной власти субъекта РФ.

Государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения – не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет.

- **Почему кадастровая стоимость иногда так сильно отличается от рыночной?**

Кадастровая стоимость, в отличие от рыночной, определяется методами массовой оценки. Оценка проводится на основе сегментации и группировки объектов недвижимости в зависимости от их вида использования, а также учета влияния ценообразующих факторов. Кроме того, она определяется на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.

При этом если кадастровая стоимость, определенная такими методами, будет существенно отличаться от рыночной, собственник вправе заявить об ошибке. Если это подтвердится, то кадастровая стоимость будет изменена.

- **Недавно были приняты поправки, после которых принцип определения кадастровой стоимости изменился. Что именно поменялось и как это отразится на собственниках недвижимости?**

Одно из главных изменений состоит в том, что процесс исправления ошибок в определении кадастровой стоимости существенно упростился.

Например, теперь появилась возможность массово исправить ошибки. Предположим, есть многоквартирный дом, в котором 50 одинаковых однокомнатных квартир. И если один заявитель говорит об ошибке, например, неправильно посчитана площадь, то появляется необходимость пересчета в отношении всех одинаковых объектов. Таким образом, не надо каждому из 50 собственников по этому поводу отдельно обращаться.

Второй важный момент – это возможность корректировки стоимости. Появилось такое понятие как "индекс рынка недвижимости", которое учитывает отношение оспоренных результатов к неоспоренным на определенном участке или объекте. Если этот индекс становится выше определенных значений, то пересчет осуществляется автоматически. Эти правила должны заработать со следующего года. По сути, в случае, если индекс выше установленной нормы, то должно автоматически пересчитаться у всех. При этом если рыночная стоимость выросла, а кадастровая стоимость осталась прежней, пересчет не предусмотрен.

- **Как собственник может узнать, что кадастровая стоимость определена ошибочно?**

На сайте Росреестра можно получить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Такая выписка предоставляется бесплатно в течение трех рабочих дней. Собственники недвижимости могут оперативно узнать кадастровую стоимость принадлежащих им объектов и в личном кабинете, который расположен на главной странице сайта Росреестра.

Если собственник знает кадастровый номер своего объекта, он может зайти на сайт, в онлайн-режиме получить сведения, в том числе, о стоимости. Причем справка о кадастровой стоимости предоставляется бесплатно.

Поводом же для пересчета может быть неверная оценка состояния здания, материалов, площади и другие данные. Все эти сведения можно использовать для требования снижения кадастровой стоимости.

На сайте Росреестра также можно ознакомиться с результатами массовой кадастровой оценки, которая проведена органами власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления. Для этого надо воспользоваться сервисом "Фонд данных государственной кадастровой оценки".

Узнав кадастровую стоимость своего объекта недвижимости, собственник может обратиться за разъяснениями того, как она была определена, в государственное бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации и наделенное полномочиями по определению кадастровой стоимости. После обращения его должны предоставить в течение 30 дней.

- **Как исправить кадастровую стоимость, если ее определили с ошибками?**

Если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена с ошибками, то за исправлением следует обратиться все в то же бюджетное учреждение или многофункциональный центр, как лично, так и по почте или через интернет. Такое обращение должно содержать:

- фамилию, имя и отчество физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение;
- кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого подается обращение;
- суть обращения с указанием (по желанию) номеров страниц отчета, на которых содержатся соответствующие ошибки;
- информацию о необходимости предоставления разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости.

К заявлению необходимо приложить документы, подтверждающие наличие технической и (или) методологической ошибок, а также может быть приложена декларация о характеристиках объекта недвижимости и следующие документы:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
- отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

Заявление не принимается к рассмотрению без приложения указанных документов. К заявлению об оспаривании могут также прилагаться иные документы.

Рассмотреть такое обращение должны в течение 60 дней, и по результатам либо осуществить пересчет кадастровой стоимости, либо отказать в нем.

Причем если ошибка выявлена, то пересчитать кадастровую стоимость могут только в сторону понижения.

Если решение бюджетного учреждения собственника не устраивает, он может оспорить его в суде.

- **Ошибки в оценке кадастровой стоимости обещают трактовать в пользу собственника, причем за весь срок владения. Как именно собственник недвижимости может вернуть излишне уплаченные налоги?**

С 2019 года для собственников недвижимости действует правило, согласно которому если кадастровая стоимость определена неверно, и после обращения была изменена, то новая кадастровая стоимость должна применяться для целей налогообложения за весь период с момента установления кадастровой стоимости.

То есть, к примеру, если изначально кадастровая стоимость была установлена в 2016 году, а изменена в 2019, то налоги нужно пересчитать начиная с 2016-го года. Это справедливо и в том случае, если ошибочная кадастровая стоимость была изменена судом или комиссией до 2019 года.

По закону, налогоплательщик вправе пересчитать свои налоговые обязательства по земельному налогу и налогу на имущество физических лиц не более чем за три года, предшествующие календарному году (пункт 2.1 статьи 52 Налогового кодекса РФ).

Излишне уплаченный налог можно вернуть или засчитать в счет уплаты других налоговых обязательств. Для этого нужно обратиться в налоговый орган с письменным заявлением, либо с электронным заявлением, заверенным усиленной квалифицированной электронной подписью, либо через личный кабинет налогоплательщика. Решение о зачете или возврате излишне уплаченных налогов налоговый орган должен принять в течение месяца со дня обращения.

- **Можно ли изменить кадастровую стоимость недвижимости, если существенно изменилась ее рыночная стоимость?**

Да, это возможно. Законом о кадастровой оценке № 237-ФЗ предусмотрена возможность проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Так, начиная с 2020 года, в случае снижения индекса рынка недвижимости в субъекте Российской Федерации на 30% и более со дня проведения последней государственной кадастровой оценки принимается решение о проведении внеочередной оценки.

Также может быть изменена кадастровая стоимость недвижимости, расположенной на всей территории субъекта РФ. Это происходит в случае, если результаты предыдущей кадастровой оценки были оспорены для 30 и более процентов объектов недвижимости.

Кадастровая стоимость, полученная в ходе проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, не может превышать кадастровую стоимость, содержащуюся в ЕГРН на дату проведения такой оценки.