О ПЕРЕСМОТРЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

С начала года в Росреестр поступило 20 заявлений о пересмотре кадастровой стоимости в отношении 38 объектов недвижимости. Как пояснили в ведомстве, в соответствии с ФЗ №135 предусмотрена возможность оспаривания кадастровой стоимости в суде или профильной комиссии при Росреестре. Форма заявления о пересмотре кадастровой стоимости и перечень необходимых документов указан в статье 24.18 Закона об оценке. Для юридических лиц установлен обязательный досудебный порядок рассмотрения спора.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда, новые данные будут применяться с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее дня внесения в госкадастр - пояснили в пресс-службе Росреестра.

Заявление и необходимые документы для оспаривания кадастровой стоимости в Росреестре принимаются по адресу: г. Орел, ул. Октябрьская, д.47, каб. 43.

[Новости smi2.ru](http://smi2.ru/) 22/03/2016 23:09

# КАК ОСПОРИТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с [законодательством об оценочной деятельности](https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/dokumenty/) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия)(порядок создания и работы комиссий утвержден [приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263](https://rosreestr.ru/upload/Doc/pr_min_263.rtf) ).

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены:

* физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;
* юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;
* органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Оспаривание кадастровой стоимости в суде осуществляется в установленном законодательством порядке рассмотрения судебных споров.

Причем для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Однако для юридических лиц и органов государственной власти, органов местного самоуправления в отношении объекта недвижимости, находящегося в государственной или муниципальной собственности, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в суде возможно только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в течение месяца с даты его поступления.

Возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии предусмотрена статьей 24.18 [Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ](https://rosreestr.ru/upload/Doc/FZ-135.rtf) и порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным [приказом Минэкономразвития России от 04.03.2012 № 263](https://rosreestr.ru/upload/Doc/Pr-min-263.rtf).

Комиссии созданы и функционируют при каждом управлении Росреестра по субъекту Российской Федерации.

Оспорить результаты определения кадастровой стоимости в комиссии возможно только 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 при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости, в том числе на определенную дату, а также дату ее внесения в государственный кадастр недвижимости и ее определения, можно получить бесплатно в виде кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости, форма которой утверждена [приказом Минэкономразвития России от 01.10.2013 № 566](https://rosreestr.ru/upload/Doc/Pr-min-566.rtf), обратившись в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации с запросом, оформленным в соответствии с Порядком предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, утвержденным[приказом Минэкономразвития России от 27.02.2010 № 75](https://rosreestr.ru/upload/Doc/Pr-min-75.rtf).

В Комиссиях кадастровая стоимость может быть оспорена по следующим основаниям:

* 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 была установлена его кадастровая стоимость.

Для обращения в Комиссию необходимо оформить заявление о пересмотре кадастровой стоимости ([примерная форма](https://rosreestr.ru/upload/Doc/doc_zayvlenie.doc)).

В целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ (информацию о заказчике работ по определению кадастровой стоимости можно уточнить в Управлении Росреестра по субъекту Российской Федерации) в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки, или в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Управление Росреестра по субъекту Российской Федерации), если стоимость определена в ходе осуществления кадастрового учета объекта недвижимости или кадастрового учета изменений объекта недвижимости, с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ и орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

Уточнить, каким образом определена кадастровая стоимость объекта недвижимости (в ходе государственной кадастровой оценки или в ходе осуществления кадастрового учета объекта недвижимости или кадастрового учета изменений объекта недвижимости) можно в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости необходимо приложить:

* кадастровую справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
* нотариально заверенную копию 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;
* положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных этим уполномоченным федеральным органом, и в порядке, которые предусмотрены порядком создания и работы комиссии (указанное экспертное заключение необходимо представить в случае, если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на тридцать процентов).

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.

Для получения информации, необходимой для работы комиссии, председатель комиссии вправе обратиться с запросом к исполнителю работ по определению кадастровой стоимости, результаты определения которой оспариваются, и (или) к оценщикам, составившим отчет, содержащий результаты определения кадастровой стоимости, которые оспариваются, и (или) к оценщикам, составившим отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается, в случаях и в порядке, которые предусмотрены порядком создания и работы комиссии.

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 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.

Заседание комиссии является правомочным, если на нем присутствует не менее половины ее членов. Порядок голосования комиссии устанавливается 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.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объекта недвижимости, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в суде по основаниям недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости или установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в установленный статьей 24.18 [Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»](https://rosreestr.ru/upload/Doc/FZ-135.rtf) срок.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя.

В случае принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в течение пяти рабочих дней с даты его принятия комиссия направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Управление Росреестра по субъекту Российской Федерации), и орган кадастрового учета (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации) копию указанного решения. В случае принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании определения в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости комиссия в течение пяти рабочих дней с даты принятия такого решения также направляет:

* отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, который составлен в форме электронного документа и на основании которого оспорена кадастровая стоимость, и (при наличии) соответствующее положительное экспертное заключение, составленное в форме электронного документа, в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Управление Росреестра по субъекту Российской Федерации);
* сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации).

# ПОНЯТИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ И ИСПОЛЬЗОВАНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

1. [Что такое кадастровая стоимость?](https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/poleznaya-informatsiya-/ponyatiya-otnosyashchiesya-k-opredeleniyu-i-ispolzovaniyu-kadastrovoy-stoimosti/#kadastrovaya_stoim)
2. [Что такое оценочная группа?](https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/poleznaya-informatsiya-/ponyatiya-otnosyashchiesya-k-opredeleniyu-i-ispolzovaniyu-kadastrovoy-stoimosti/#ocen_gruppa)
3. [Что такое модель оценки?](https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/poleznaya-informatsiya-/ponyatiya-otnosyashchiesya-k-opredeleniyu-i-ispolzovaniyu-kadastrovoy-stoimosti/#model_ocenki)
4. [Что такое ценообразующий фактор?](https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/poleznaya-informatsiya-/ponyatiya-otnosyashchiesya-k-opredeleniyu-i-ispolzovaniyu-kadastrovoy-stoimosti/#cenoob_faktor)
5. [Что такое удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)?](https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/poleznaya-informatsiya-/ponyatiya-otnosyashchiesya-k-opredeleniyu-i-ispolzovaniyu-kadastrovoy-stoimosti/#UPKS)
6. [Что такое индивидуальная оценка (когда она применяется)?](https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/poleznaya-informatsiya-/ponyatiya-otnosyashchiesya-k-opredeleniyu-i-ispolzovaniyu-kadastrovoy-stoimosti/#indiv_ocenka)
7. [Что такое поправочный коэффициент?](https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/poleznaya-informatsiya-/ponyatiya-otnosyashchiesya-k-opredeleniyu-i-ispolzovaniyu-kadastrovoy-stoimosti/#popravoch_koeffic)
8. [Что такое ценовая информация и как её посмотреть?](https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/poleznaya-informatsiya-/ponyatiya-otnosyashchiesya-k-opredeleniyu-i-ispolzovaniyu-kadastrovoy-stoimosti/#cenov_inform)

**1. Что такое кадастровая стоимость?**

Кадастровая стоимость – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определённая методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определённая индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

**2. Что такое оценочная группа?**

При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки объекты недвижимости, стоимость которых определяется в ходе проведения государственной кадастровой оценки, распределяются оценщиками по группам по принципу «схожести», подобности. Например, земельные участки под многоквартирными домами в одном населенном пункте. Для группы моделируется единая оценочная формула (модель оценки), на основе которой рассчитывается величина кадастровой стоимости всех объектов недвижимости, входящих в группу.

**3. Что такое модель оценки?**

В соответствии с действующим законодательством при проведении оценки оценщик в случае, если это позволяет рынок недвижимости, на основе ценовой информации этого рынка осуществляет статистическое (математическое) моделирование – строятся модели оценки для каждой оценочной группы.

Модель оценки – уравнение, составленное оценщиком, с использованием которого определяется кадастровая стоимость объектов недвижимости.

Модель включает несколько переменных (ценообразующих факторов), которые, согласно выводам оценщика, влияют на величину кадастровой стоимости.

Например, в качестве ценообразующего фактора может применяться местоположение объекта недвижимости - район расположения объекта, материал стен, наличие инфраструктуры).

При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путём подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, выбранную оценщиком.

Как правило, при подстановке соответствующих объекту недвижимости значений в модель оценки получается удельная стоимость объекта недвижимости (стоимость в расчете на 1 кв. метр – удельный показатель кадастровой стоимости), умножение которой на площадь объекта недвижимости и дает результирующую кадастровую стоимость.

**4. Что такое ценообразующий фактор?**

Ценообразующий фактор – качественная или количественная характеристика объекта недвижимости (например, расстояние до объектов инфраструктуры, местоположение, наличие коммуникаций), влияющая, согласно выводам оценщика, на стоимость объекта недвижимости.

Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов и их выбор осуществляется оценщиком.

При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путём подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, определённую оценщиком.

**5. Что такое удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС)?**

Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) – кадастровая стоимость в расчёте на единицу площади объекта недвижимости (кв.м.).

**6. Что такое индивидуальная оценка (когда она применяется)?**

В случае недостаточности рыночной информации для построения модели оценки оценщик вправе принять решение оценить объект недвижимости индивидуально.

В результате такой оценки составляется отдельный отчет, в котором содержится информация о том, как проведена оценка. Такие отчеты являются частью отчета о кадастровой оценке, который можно скачать из карточки отчета.

**7. Что такое поправочный коэффициент?**

Поправочный коэффициент – величина, определяемая оценщиком и применяемая в целях нивелирования специфических колебаний модели относительно отдельного (отдельных) ценообразующих факторов. Например, поправочный коэффициент (понижающий стоимость) может быть применен в случае наличия у оценщика информации о принадлежности объекта недвижимости к фонду ветхого, аварийного жилья.

Коэффициент определяется оценщиком самостоятельно. При определении кадастровой стоимости результирующая стоимость умножается на поправочный коэффициент (при его наличии).

**8. Что такое ценовая информация и как её посмотреть?**

Объектами ценовой информации выступают объекты недвижимости, сходные по основным экономическим, эксплуатационным, техническим и другим характеристикам с соответствующей оценочной группой, которые в течение исследуемого периода (при проведении оценки это, как правило, год-два) либо были выставлены на продажу, либо в отношении них были заключены договора купли-продажи.

Для просмотра сведений о ценовой информации, соответствующей сложившемуся уровню рыночных цен и использованной оценщиком при построении модели оценки, следует в карточке объекта недвижимости нажать ссылку «Посмотреть» (под блоком «Описание ценообразующих факторов объектов оценки, использованных при построении модели оценки»).

В результате откроется окно, в котором приведены основные характеристики объектов ценовой информации.

Для просмотра характеристик каждого объекта ценовой информации следует в открывшемся окне нажать кнопку «Посмотреть».

Для возврата в предыдущее окно необходимо в правом верхнем углу нажать крестик «Закрыть».

Чтобы вернуться к просмотру карточки отчёта, следует в открывшемся окне нажать кнопку «Вернуться».

# ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

[Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ](https://rosreestr.ru/upload/Doc/FZ-135.rtf) определен следующий порядок проведения государственной кадастровой оценки:

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка. До 1 января 2013 года полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости, за исключением полномочий по утверждению и опубликованию результатов определению кадастровой стоимости, реализовывал Росреестр.

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки (Заказчик), направляет его копию в Росреестр в срок, не превышающий десяти рабочих дней с даты принятия такого решения.

2. Формирование перечня объектов, подлежащих государственной кадастровой оценкеосуществляется по запросу заказчика работ по определению кадастровой стоимости Росреестром в порядке, определенном приказом [Минэкономразвития России от 01.11.2013 № 648](https://rosreestr.ru/upload/Doc/Pr-min-648.rtf). В перечень включаются объекты недвижимости, учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату формирования перечня.

3. Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки. Для проведения работ по определению кадастровой стоимости привлекаются на конкурсной основе лица, имеющие право на заключение договора на проведение оценки, в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд с учетом особенностей, установленных [Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ](https://rosreestr.ru/upload/Doc/FZ-135.rtf). Осуществление деятельности по определению кадастровой стоимости допускается при наличии у исполнителя работ договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу в результате осуществления указанной деятельности.

Заказчик работ в срок не более чем пять рабочих дней со дня заключения договора на проведение работ по определению кадастровой стоимости направляет в Росреестр информацию о Заказчике и исполнителе работ по определению кадастровой стоимости в соответствии со статьей 24.14[Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ](https://rosreestr.ru/upload/Doc/FZ-135.rtf).

4. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости. Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями [Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ](https://rosreestr.ru/upload/Doc/FZ-135.rtf), актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости, за исключением случая, установленного статьей 24.19 [Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ](https://rosreestr.ru/upload/Doc/FZ-135.rtf).

Составление отчета об определении кадастровой стоимости осуществляется на бумажном носителе не менее чем в трех экземплярах и на электронном носителе в форме электронного документа. Требования к содержанию и оформлению отчета об определении кадастровой стоимости определены [приказом Минэкономразвития России от 29.07.2011 № 382](https://rosreestr.ru/upload/Doc/pr-min-382.rtf).

При предоставлении исполнителем работ по определению кадастровой стоимости отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме упакованного (архивированного) электронного документа, необходимо наличие усиленной квалифицированной электронной подписи в отдельном файле (с отсоединенной электронной подписью) для обеспечения просмотра представленных документов без применения специального программного обеспечения в целях недопущения нарушений принципа открытости и общедоступности.

В течение трех рабочих дней с даты составления проекта отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа и соответствующего требованиям к отчету, исполнитель работ направляет такой проект отчета в Росреестр и в саморегулируемую организацию оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости, о чем извещает заказчика работ.

В целях обеспечения возможности ознакомления с проектом отчета об определении кадастровой стоимости и представления замечаний к нему Росреестр в течение трех рабочих дней с даты получения такого проекта отчета включает его в фонд данных государственной кадастровой оценки на двадцать рабочих дней (за исключением случаев, предусмотренных порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда).

До 1 апреля 2015 года замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости представляются в саморегулируемую организацию оценщиков, членами которой осуществлено определение кадастровой стоимости, и исполнителю работ по адресам, указанным на официальном сайте заказчика работ в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", в течение двадцати рабочих дней с даты включения проекта отчета об определении кадастровой стоимости в фонд данных государственной кадастровой оценки.

С 1 апреля 2015 года замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости включаются в фонд данных государственной кадастровой оценки любыми заинтересованными лицами в течение двадцати рабочих дней с даты включения такого проекта отчета.

В случае внесения исполнителем работ изменений в проект отчета об определении кадастровой стоимости по итогам анализа представленных к такому проекту отчета замечаний изменения подлежат внесению в такой проект отчета в течение срока, когда осуществляется его включение в фонд данных государственной кадастровой оценки, по мере представления замечаний и в течение не более чем пятнадцать рабочих дней с даты истечения указанного срока.

По истечении всех указанных сроков исполнитель работ составляет отчет об определении кадастровой стоимости, включающий в себя справку, содержащую информацию о всех представленных к такому проекту отчета замечаниях, как учтенных, так и неучтенных, с их соответствующим обоснованием или об отсутствии замечаний к проекту отчета об определении кадастровой стоимости.

5. Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости осуществляется саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, проводивший оценку, в течение 30 рабочих дней с даты его составления. Отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия положительного экспертного заключения на указанный отчет.

6. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости заказчиком осуществляется в течение 20 рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости. В трехдневный срок после утверждения результатов определения кадастровой стоимости заказчик направляет копию акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (включая сведения о датах его опубликования и вступления в силу), один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа, и один экземпляр положительного экспертного заключения на такой отчет, составленного в форме электронного документа в Росреестр.

7. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости осуществляется ФГБУ «ФКП Росреестра» (в соответствии с [приказом Росреестра от 11.03.2010 № П/93](https://rosreestr.ru/upload/Doc/Pr-rr-93.rtf)) в течение 10 рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости от органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости. Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости.

[законодательством об оценочной деятельности](https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/dokumenty/) предусмотрена возможность [оспаривания результатов определения кадастровой стоимости](https://rosreestr.ru/site/fiz/info/kadastrovaya-stoimost/) в комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в арбитражном суде.

# КАК УЗНАТЬ И ПЕРЕСМОТРЕТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ

## КАК УЗНАТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН).

Кадастровая стоимость определяется в ходе государственной кадастровой оценки независимыми оценщиками. Порядок проведения государственной кадастровой оценки регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке).

Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимают региональные органы власти или органы местного самоуправления, которые выбирают оценщика и заключают с ним договор. В соответствии с Законом об оценке в каждом регионе переоценка проводится не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года (в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе переоценка может проводиться не чаще одного раза в два года).

Для проведения государственной кадастровой оценки ФГБУ «ФКП Росреестра» по запросу органа, принявшего решение о проведении кадастровой оценки, формирует перечень подлежащих оценке объектов недвижимости на территории данного субъекта Российской Федерации или муниципалитета. Определение кадастровой стоимости в рамках государственной кадастровой оценки осуществляют независимые оценщики, которых на конкурсной основе выбирают региональные и местные власти.

В соответствии с действующим законодательством оценщики сами выбирают методику определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. После завершения оценки региональные и муниципальные администрации утверждают ее результаты и передают их в ФГБУ «ФКП Росреестра», который вносит эти сведения в ГКН.

Получить информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно в Росреестре несколькими способами.

На портале Росреестра c помощью сервиса «[Получение сведений из ГКН](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_gkn_form_new)».

Сведения о кадастровой стоимости можно получить на портале Росреестра, заказав выписку из ГКН. Для этого можно воспользоваться сервисом на портале Росреестра. С главной страницы перейти в раздел «Физическим лицам» или «Юридическим лицам». Выбрать сервис «Получение сведений из ГКН», 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 ГКН будут предоставлены не позднее 5 рабочих дней с момента приема документов.

На портале Росреестра с помощью сервиса «[Публичная кадастровая карта](http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)».

Публичная кадастровая карта содержит сведения ГКН. 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.

На портале Росреестра 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.

На портале Росреестра 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.

В офисе Федеральной кадастровой палаты Росреестра или МФЦ.

Если по каким-либо причинам не удалось получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости на портале Росреестра, можно запросить кадастровую справку о кадастровой стоимости из ГКН. Для этого надо обратиться в филиал Федеральной кадастровой палаты Росреестра или многофункциональный центр (МФЦ, «Мои документы») лично, либо направить запрос по почте. Если в ГКН есть сведения о кадастровой стоимости объекта, кадастровая справка будет предоставлена бесплатно не позднее чем через 5 рабочих дней со дня получения запроса. При подаче запроса надо указать способ получения готового документа: при личном посещении филиала Федеральной кадастровой палаты Росреестра, в МФЦ или по почте.

Рассчитать налог на имущество физических лиц можно с помощью специального сервиса [на сайте ФНС России](http://www.nalog.ru/rn77/service/nalog_calc/).

## КАК ПЕРЕСМОТРЕТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с законодательством об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть пересмотрены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия).

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть пересмотрены:

физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;

юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;

органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в отдельных случаях – в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования).

Пересмотр кадастровой стоимости в суде осуществляется в установленном законодательством порядке рассмотрения судебных споров.

Причем для пересмотра физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Однако для юридических лиц и органов государственной власти, органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, пересмотр результатов определения кадастровой стоимости в суде возможен только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявление), поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление не рассмотрено комиссией в течение месяца с даты его поступления.

Возможность пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в комиссии предусмотрена [статьей 24.18 Закона об оценке и порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости](https://rosreestr.ru/upload/Doc/15-upr/%D1%84%D0%B0%D0%B9%D0%BB%20%E2%84%96%201.docx), утвержденным [приказом Минэкономразвития России от 04.03.2012 № 263](https://rosreestr.ru/upload/Doc/15-upr/%D1%84%D0%B0%D0%B9%D0%BB%20%E2%84%96%202.docx) (далее – порядок создания и работы комиссии).

Комиссии созданы и функционируют при каждом управлении Росреестра по субъекту Российской Федерации.

Заявление может быть подано в комиссию в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в ГКН результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со статьей 24.19 Закона об оценке, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в ГКН оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости (в том числе на определенную дату), внесенные в ГКН, можно получить бесплатно в виде кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости, форма которой утверждена[приказом Минэкономразвития России от 01.10.2013 № 566](https://rosreestr.ru/upload/Doc/15-upr/%D1%84%D0%B0%D0%B9%D0%BB%20%E2%84%96%203.docx), обратившись в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации с запросом, оформленным в соответствии с Порядком предоставления сведений, внесенных в ГКН, утвержденным [приказом Минэкономразвития России от 27.02.2010 № 75](https://rosreestr.ru/upload/Doc/15-upr/%D1%84%D0%B0%D0%B9%D0%BB%20%E2%84%96%204.docx), на портале Росреестра с помощью сервиса «Государственные услуги» ® «Подать запрос на получение сведений из ГКН».

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в комиссии 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 была установлена его кадастровая стоимость.

Для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в комиссии заявителю необходимо подать заявление [(примерная форма).](https://rosreestr.ru/upload/Doc/15-upr/doc_zayvlenie_new%20%D1%84%D0%B0%D0%B9%D0%BB%20%E2%84%96%205.docx)

С заявлением на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

С заявлением на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления, в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ по определению кадастровой стоимости (информацию о таком заказчике можно уточнить в Управлении Росреестра по субъекту Российской Федерации) в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки, или в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Управление Росреестра по субъекту Российской Федерации), если стоимость определена в ходе осуществления кадастрового учета объекта недвижимости или кадастрового учета изменений объекта недвижимости, с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ и орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

Уточнить, каким образом определена кадастровая стоимость объекта недвижимости (в ходе государственной кадастровой оценки или в ходе осуществления кадастрового учета объекта недвижимости или кадастрового учета изменений объекта недвижимости), можно в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации.

К заявлению необходимо приложить:

кадастровую справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

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

отчет об оценке объекта оценки, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа (далее – отчет об определении рыночной стоимости), в случае, если заявление подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Заявление без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

К заявлению также могут прилагаться иные документы.

Заявление рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

В семидневный срок с даты поступления заявления 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.

Для получения информации, необходимой для работы комиссии, председатель комиссии вправе обратиться с запросом к исполнителю работ по определению кадастровой стоимости, результаты определения которой оспариваются, и (или) к оценщикам, составившим отчет, содержащий результаты определения кадастровой стоимости, которые оспариваются, и (или) к оценщикам, составившим отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается, в случаях и в порядке, которые предусмотрены порядком создания и работы комиссии.

Если основанием подачи заявления 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 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 если заявление подано на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или отклоняет заявление в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии.

Заседание комиссии является правомочным, если на нем присутствует не менее половины ее членов. Голосование по всем вопросам проводится открыто. При голосовании мнение членов комиссии выражается словами «за» или «против». Члены комиссии не вправе воздерживаться от голосования. Решение комиссии по всем вопросам считается принятым, если за него проголосовало более половины присутствующих на заседании членов комиссии либо если при равенстве голосов членов комиссии председательствующий на заседании голосовал за принятие решения.

В течение пяти рабочих дней с даты принятия по результатам рассмотрения заявления 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.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя.

В случае принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в течение пяти рабочих дней с даты его принятия комиссия направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Управление Росреестра по субъекту Российской Федерации), и орган кадастрового учета (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации) копию указанного решения.

В случае принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании определения в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости комиссия в течение пяти рабочих дней с даты принятия такого решения также направляет:

отчет об оценке рыночной стоимости, который составлен в форме электронного документа и на основании которого пересмотрена кадастровая стоимость, и (при наличии) соответствующее положительное экспертное заключение, составленное в форме электронного документа, в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Управление Росреестра по субъекту Российской Федерации);

сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации).

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 Закона об оценке, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в том числе для налогообложения), с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление, но не ранее даты внесения в ГКН кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

В соответствии со статьей 403 Налогового кодекса Российской Федерации в случае изменения кадастровой стоимости объекта имущества по решению комиссии или решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 Закона об оценке, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление, но не ранее даты внесения в ГКН кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.