****

**Кадастровая стоимость объекта недвижимости и как её оспорить?**

**У объекта недвижимости есть кадастровая стоимость. Она применяется при расчете земельного налога и налога на имущество, арендной платы, выкупной стоимости объекта недвижимости в случае его выкупа из государственной или муниципальной собственности и для иных предусмотренных законодательством целей. Расскажем из чего складывается размер кадастровой стоимости и как ее оспорить.**

**Что такое кадастровая стоимость и как она определяется?**

**Кадастровая стоимость** – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов. Она определяется в соответствии с методическими указаниями и требованиями, установленными [Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/).

Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной и иной информации, которая связана с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости. Например, при ее расчете может учитываться город и район, в котором расположена недвижимость, ее нахождение в границах зон с особыми условиями использования территории, а также ее состояние и площадь.

Государственная кадастровая оценка недвижимости проводится на основании решения органов исполнительной власти каждого региона. Кадастровую стоимость объектов недвижимости определяют специально созданные в субъекте Российской Федерации государственные бюджетные учреждения. Итоговую кадастровую стоимость утверждают органы исполнительной власти каждого региона.

**Обращаем внимание!** В минувшем году вступил в силу [Федеральный закон от 31.07.2020 № 269-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358790/), который направлен на совершенствование кадастровой оценки. Его главный принцип – «любое исправление – в пользу правообладателя». Если исправление привело к уменьшению стоимости, то новая стоимость применяется ретроспективно взамен старой.

Согласно закону, с 2022 года устанавливается единый цикл кадастровой оценки и единой даты оценки – раз в четыре года (для городов федерального значения – раз в два года по их решению).

Кроме того, по новым правилам за некачественную кадастровую оценку директора бюджетных учреждений привлекаются к ответственности – она зависит от доли (более 20%) подтвержденных судом некорректных отказов в исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

**Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости?**

Узнать кадастровую стоимость объектов недвижимости можно несколькими способами.

**На сайте Росреестра** с помощью простых и удобных сервисов:

* **«**[**Публичная кадастровая карта**](https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64951699999888,122.73014399999792/4/@5w3tqxnc7)**»**. Этот сервис позволяет узнать кадастровую стоимость земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, сооружений). Для этого достаточно выбрать любой объект на карте и ознакомиться с данными о нем, в том числе и с его кадастровой стоимостью;
* **«**[**Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online**](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request)**»**. С помощью этого сервиса можно узнать кадастровую стоимость не только земельных участков или объектов капитального строительства, но и помещений. Поиск проводится как по номеру объекта недвижимости, так и по его адресу;
* **«**[**Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки**](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)**»**. Поиск проводится по кадастровому номеру объекта недвижимости;

**Из выписки из ЕГРН** о кадастровой стоимости объекта недвижимости. С помощью нее можно не только узнать кадастровую стоимость, но и подтвердить ее. Такая выписка выдается бесплатно любому лицу, ее можно получить как лично в офисах МФЦ, так и онлайн на сайте [Росреестра](https://lk.rosreestr.ru/), на сайте [Госуслуг](https://www.gosuslugi.ru/), или через [сервис](https://spv.kadastr.ru/) Федеральной кадастровой палаты;

В личном кабинете[на сайте](https://www.nalog.ru/) **ФНС России**. Этим способом можно узнать кадастровую стоимость только в отношении тех объектов недвижимости, по которым уплачиваются налоги.

**Как оспорить кадастровую стоимость?**

Для этого необходимо направить заявление об оспаривании в соответствующую комиссию или в суд. Сделать это может любой человек, компания или арендатор. Основанием для оспаривания может служить установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Обратиться в комиссию можно в том случае, если она создана в субъекте Российской Федерации. В состав комиссии входят представители органов власти, органа регистрации прав и представитель регионального уполномоченного по защите прав предпринимателей.

Заявление может быть подано в комиссию или в суд со дня внесения в ЕГРН результатов государственной кадастровой оценки до даты внесения новых результатов или результатов оспаривания, или до даты пересчета кадастровой стоимости в связи с изменением количественных или качественных характеристик объекта недвижимости.

Был ли произведен такой пересчет, можно узнать, заказав выписку о кадастровой стоимости.

При подаче заявления нужно приложить ряд документов:

* выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая оспаривается;
* копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;
* отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Заявление об оспаривании можно подать лично, обратившись в региональные органы исполнительной власти или в офисы МФЦ, направив почтовым отправлением или онлайн через портал Госуслуг.
Установление кадастровой стоимости в размере рыночной осуществляется бюджетным учреждением в случае принятия решения о переходе на новый порядок установления кадастровой стоимости высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации с даты, указанной в таком решении (с 1 января 2023 года на всей территории Российской Федерации).

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в бюджетное учреждение в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости.

Решение по заявлению будет принято в течение 30 дней с момента его поступления. Бюджетное учреждение вправе принять решение об отклонении заявления или об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. При этом решение бюджетного учреждения может быть оспорено в суде.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Алтай