

**Где узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости**

**и посмотреть историю её изменений?**

В 2022 году во всех регионах России пройдет государственная кадастровая оценка земельных участков, а в 2023 году – объектов капитального строительства. Такая норма введена федеральным [законом № 269-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358790/), принятым в июле 2020 года. Кадастровая оценка необходима для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, на основе которой рассчитывается налог на имущество и земельный налог.

По новому закону кадастровая оценка будет проводиться раз в 4 года, а в городах федерального значения - раз в 2 года (в случае принятия такого решения). Для сравнения – раньше решение о дате проведении кадастровой оценки каждый регион принимал самостоятельно, что часто приводило к нарушению установленной периодичности таких работ (раз в 5 лет) и к различному уровню налоговой нагрузки в разных субъектах по однотипным объектам недвижимости.

Теперь же установлен единый цикл кадастровой оценки, что обеспечит по всей стране актуальную кадастровую стоимость на единую дату по единой методологии, а значит - актуальную налоговую базу объектов недвижимости.

Каким образом граждане могут узнать актуальную кадастровую стоимость своего объекта недвижимости, спросим у руководителя Управления Росреестра по Республике Алтай Ларисы Вопиловской.

**- Как определяется кадастровая стоимость?**

- Если рыночную стоимость объекта недвижимости (наиболее вероятная [цена](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D0%B0), по которой [товар](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80) или [услуга](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%B0) могут быть проданы на свободном [рынке](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA) в условиях [конкуренции](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D0%B5%D0%BD%D1%86%D0%B8%D1%8F_(%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D0%B0))) можно определить на любую дату, то кадастровая стоимость оценивается на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной и иной информации о характеристиках объекта недвижимости, его окружении, так называемых ценообразующих факторов. Например, при расчете может учитываться город и район (местоположение), в котором расположена недвижимость, материалы, из которых построен объект, его физический износ, площадь, нахождение в границах зон с особыми условиями использования территории и т.д. Методология определения кадастровой стоимости установлена приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226.

Уполномоченными органами власти субъектов РФ, Росреестром, ФГБУ «ФКП Росреестра» и государственными бюджетными учреждениями проведена подготовительная работа, необходимая для определения в 2022 году кадастровой стоимости земельных участков. Оценка проведена одновременно в отношении всех участков, учтенных в ЕГРН на территории субъектов Российской Федерации по состоянию на 01.01.2022. Это порядка 64 млн объектов недвижимости.

Кадастровую стоимость объектов недвижимости определяют специально созданные в регионах государственные бюджетные учреждения, а утверждают уполномоченные органы исполнительной власти.

Федеральная налоговая служба самостоятельно начисляет налог на имущество и направляет квитанцию по почте или в личный кабинет налогоплательщика. Если вам удобнее заранее планировать свои расходы, то рассчитать примерный размер налога вы сможете, только узнав кадастровую стоимость объекта и ставку налога, установленную законами субъектов Российской Федерации в соответствии со статьей 380 Налогового кодекса Российской Федерации.

**- Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости?**

- Это можно сделать несколькими способами:

- С помощью п[убличной кадастровой карты](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). Чтобы получить информацию, достаточно выбрать объект на карте по кадастровому номеру или использовать расширенный поиск.

- С помощью сервиса «[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/online_request)» на сайте Росреестра. С помощью этого сервиса можно посмотреть кадастровую стоимость объектов недвижимости (в том числе помещений (квартир, офисов), а также дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость. Поиск проводится как по кадастровому номеру объекта недвижимости, так и по его адресу.

- С помощью сервиса «[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)» на сайте Росреестра. Для этого нужно выбрать вкладку «Поиск по кадастровому номеру», ввести его и нажать на поиск. В результате появится информация о кадастровой стоимости объекта недвижимости, дата ее определения и применения. Здесь же будут отображаться данные о том, как менялась кадастровая стоимость объекта после каждого проведения государственной кадастровой оценки.

В этом же сервисе можно скачать отчет об итогах государственной кадастровой оценки, ознакомиться с информацией о том, какой региональный орган власти принял решение о проведении государственной кадастровой оценки, узнать наименование бюджетного учреждения, подготовившего отчет об итогах государственной кадастровой оценки, а также реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Информация сервиса предоставляется бесплатно в режиме реального времени.

- С помощью выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Она предоставляется бесплатно в течение трех рабочих дней. Ее можно получить [онлайн](https://rosreestr.gov.ru/eservices/request_info_from_egrn/) на сайте [Росреестра](https://lk.rosreestr.ru/), а также в офисах МФЦ.

**- Из-за чего может поменяться кадастровая стоимость?**

- Как правило это происходит, если между турами оценки изменяются характеристики объекта. К примеру, кадастровая стоимость может увеличиться, если стала больше площадь объекта (сделали пристройку к дому, увеличили размер земельного участка), если развитие получила инфраструктура (рядом появились новые социальные объекты, метро и т.д.), если была сделана реконструкция объекта недвижимости.

И наоборот, кадастровая стоимость может снизиться, если площадь объекта уменьшилась, а также когда объект сильно изношен.

В случае если вы сомневаетесь в правильности определения кадастровой стоимости вашего объекта (к примеру, она сильно изменилась в большую или меньшую сторону), ее можно пересмотреть. Для этого нужно обратиться в государственное бюджетное учреждение, которое проводило кадастровую оценку, или в многофункциональный центр.