**Кадастровая стоимость объектов недвижимости**

На сегодняшний день кадастровая стоимость объектов недвижимости является одной из актуальных тем для граждан.

Напомним, что под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в процессе государственной кадастровой оценки, определенная методами массовой оценки. Решение о проведении кадастровой оценки принимают региональные органы власти или местного самоуправления. 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».

Определение кадастровой стоимости осуществляют независимые оценщики, которых на конкурсной основе выбирают региональные и местные власти и заключают с ним договор. В соответствии с действующим законодательством оценщики сами выбирают и обосновывают подходы и методы, используемые для определения кадастровой стоимости. Оценщиком в ходе работ определяется удельный показатель кадастровой стоимости объекта недвижимости (кадастровая стоимость объекта недвижимости в расчете на единицу площади объекта недвижимости), умножение которой на площадь объекта недвижимости и дает результирующую кадастровую стоимость. Таким образом, удельный показатель кадастровой стоимости также является результатом государственной кадастровой оценки, утверждается Актом субъекта РФ и передается в Росреестр. Росреестр отражает эти данные в государственном кадастре недвижимости. В соответствии с Законом об оценке переоценка кадастровой стоимости проводится не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года (в Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе переоценка кадастровой стоимости может проводится не чаще одного раза в два года).

Кадастровая стоимость земельных участков может быть пересчитана органом кадастрового учета в случае внесения изменений в Государственный кадастр недвижимости, а именно - сведений об основных характеристиках земельного участка, таких как:

- изменение вида разрешенного использования земельного участка,

- перевод земельного участка из одной категории в другую,

- изменение площади земельного участка при уточнении его границ.

Также кадастровая стоимость земельного участка является базой для исчисления земельного налога. Налог на имущество физических лиц в настоящее время в Кемеровской области исчисляется исходя из инвентаризационной стоимости объектов, но до 2020 года будет осуществлен переход на новую систему расчета налога: на основе кадастровой стоимости недвижимого имущества. В связи с этим, жители Кемеровской области стали активнее интересоваться кадастровой стоимостью своего имущества, чтобы исключить неверное исчисление налога. Кадастровая стоимость объекта может быть оспорена, если она отличается от рыночной стоимости, а также в случае, если установлено, что при определении кадастровой стоимости объекта были использованы недостоверные исходные данные. Собственники, посчитавшие, что кадастровая стоимость их недвижимого имущества завышена, имеют право оспорить ее либо в суде, либо в Комиссии по рассмотрению споров о кадастровой оценке (далее - комиссия), работающей при Управлении Росреестра по Кемеровской области. Физические лица могут оспаривать кадастровую стоимость напрямую через суд, т.е. предварительное обращение в комиссию для них не обязательно. Таким образом, у граждан есть право выбора: решать вопрос через комиссию, либо, минуя ее, отправиться сразу в суд. А вот юридические лица, прежде чем направлять документы в суд, обязаны сначала обратиться в комиссию. В комиссию нужно предоставить отчет о рыночной оценке, который будет является основанием для пересмотра кадастровой стоимости. Причем дата определения рыночной стоимости должна совпадать с датой определения кадастровой стоимости. Комиссия принимает решение об оспаривании кадастровой стоимости в течение 30 дней с момента подачи заявления. В 1 квартале 2016 ФГБУ филиал «ФКП Росреестра» по Кемеровской области было привлечено в качестве ответчика (заинтересованного лица) по 106 делам, предметом рассмотрения которых было установление кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере равном их рыночной стоимости. В настоящее время по 57 судебным делам об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости требования заявителей удовлетворены, по одному делу – производство прекращено.

Напоминаем, внесенные в Государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости предоставляются в виде кадастровой справки. Получить такую справку можно, обратившись в любой из офисов приема-выдачи филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кемеровской области или в многофункциональных центрах «Мои документы». Сведения предоставляются бесплатно в течение 5 рабочих дней. Кроме того, информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно получить при помощи электронных сервисов Росреестра на сайте www.rosreestr.ru «Получение сведений из ГКН», «Публичная кадастровая карта», «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line», «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки».

Согласовано:

Директор А.Ю. Занкин

Исп. О.В. Швецова

IP 2138