



Вологодский Росреестр отвечает на вопросы вологжан о кадастровой оценке недвижимости

На телефон «горячей» линии Управления Росреестра по Вологодской области (далее – Управление) нередко обращаются вологжане с вопросами о государственной кадастровой оценке.

В связи с этим, начальник отдела кадастровой оценки Управления Росреестра по Вологодской области **Татьяна Сорокина** отвечает на часто задаваемые вопросы.

Как в нашей области проводится кадастровая оценка недвижимости и на основании чего?

С 01.01.2017 решение о проведении государственной кадастровой оценки на территории области принимает Правительство Вологодской области, а именно Департамент имущественных отношений области. По закону проводить переоценку возможно не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года.

Управление, в свою очередь, формирует по запросу Департамента перечень подлежащих оценке объектов недвижимости. В этот перечень включаются: здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства, земельные участки, которые учтены в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) на территории нашего региона.

В соответствии с требованиями законодательства полномочиями по проведению работ по определению кадастровой стоимости недвижимости в Вологодской области наделено Бюджетное учреждение в сфере государственной кадастровой оценки Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» (далее – бюджетное учреждение), которое находится по адресу: г. Вологда, ул. Пошехонское шоссе, д.11.

После завершения оценки Правительство Вологодской области утверждает ее результаты и передает в Управление, а Управление,

соответственно, вносит эти данные в ЕГРН.

Как узнать актуальную кадастровую стоимость объекта недвижимости?

Сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости предоставляются бесплатно по запросам любых лиц, в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет» в виде выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости в срок не более трех рабочих дней со дня получения органом регистрации прав запроса о предоставлении сведений.

В целях получения сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости, заявители вправе обратиться с заявлением по форме, установленной приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости», в любой офис МФЦ (в г. Вологде: ул. Мира, д. 1, ул. Герцена, д.63А, ул. Мальцева, д. 52) либо посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования официального сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>, <http://pkk5.rosreestr.ru>) в разделе «Электронные услуги и сервисы».

Актуальную информацию об объекте недвижимости, в т.ч. о размере кадастровой стоимости, датах определения, внесения и утверждения кадастровой стоимости, также можно узнать на сайте «Росреестра» в режиме онлайн с помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request) сайта Росреестра, указав один из критериев поиска: кадастровый номер объекта недвижимости или адрес объекта недвижимости.

Кроме того, с помощью сервиса «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» на сайте «Росреестра» можно узнать информацию о кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержащуюся в фонде данных государственной кадастровой оценки и ознакомиться с отчетами об определении действующей кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Возможно ли исправление ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, после утверждения результатов государственной кадастровой оценки ?

Да, возможно. С обращением об исправлении ошибок в кадастровой оценке объекта после утверждения результатов вправе обратиться лица, права или обязанности которых затронуты (собственники, арендаторы). Обращения могут быть поданы в Бюджетное учреждение в сфере государственной кадастровой оценки Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации» после утверждения результатов определения кадастровой стоимости до дня утверждения результатов очередной государственной кадастровой оценки (для объектов капитального строительства Вологодской области и земельных участков, расположенных на землях населенных пунктов Вологодской области проведение следующей оценки

предполагается в 2024 году) либо до дня включения в ЕГРН кадастровой стоимости, определенной по итогам оспаривания кадастровой стоимости.

Что делать, если в определении кадастровой стоимости ошибка не найдена и не может быть исправлена бюджетным учреждением, а стоимость правообладателя все-таки не устраивает?

В этом случае необходимо заказать у независимого оценщика отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости и подать заявление в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Вологодской области (далее – комиссия), которая находится по адресу: г. Вологда, ул. Козленская, д.8; адрес электронной почты: dio@dio.gov35.ru, тел. (8172) 23-00-80, 59-00-80 (доб. 3410), факс (8172) 23-00-80, 59-00-80 (доб. 3497).

К заявлению об оспаривании в обязательном порядке необходимо приложить: выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости; копию 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 и электронном носителе.

Если отчет будет подготовлен без нарушений – кадастровая стоимость будет установлена в размере рыночной. В случае, если комиссия примет решение об отклонении заявления об оспаривании кадастровой стоимости, заявитель, после исправления замечаний к отчету, вправе по своему усмотрению повторно обратиться в комиссию или оспорить кадастровую стоимость в судебном порядке.

В какие сроки можно обжаловать кадастровую стоимость?

Заявление об оспаривании может быть подано в комиссию или в суд со дня внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости объекта до дня внесения в ЕГРН сведений о новой оценке.

Почему кадастровая стоимость отличается от рыночной?

Кадастровая стоимость, в отличие от рыночной, определяется методами массовой оценки на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объектов недвижимости. Кроме того, на величину кадастровой стоимости влияют количественные и качественные характеристики недвижимости, информация о которых содержится в ЕГРН на дату проведения кадастровой оценки. На рыночную стоимость объекта недвижимости влияют индивидуальные особенности объектов недвижимого имущества, которые не учитываются при массовой оценке.

В собственности есть объект недвижимости, часть которого находится в непригодном состоянии (разрушено), но в отчетных документах его кадастровая стоимость рассчитана в целом. Как можно подтвердить факт разрушения объекта и пересчитать кадастровую стоимость?

Государственная кадастровая оценка основана на сведениях ЕГРН об объектах недвижимости, актуальных по состоянию на 1 января года проведения кадастровой оценки.

Для решения данного вопроса собственнику необходимо обратиться к кадастровому инженеру и, если часть объекта недвижимости все таки используется, необходимо позаботиться о том, чтобы внести изменения в сведения ЕГРН в характеристики объекта недвижимости (составляется технический план), в этом случае кадастровая стоимость будет пересчитана с учетом изменений объекта недвижимости. Если же объект разрушен полностью, кадастровый инженер составляет акт обследования и затем собственнику необходимо снять объект недвижимости с кадастрового учета.

Также, один из способов учесть данный факт – установить кадастровую стоимость в размере рыночной на основании отчета об определении рыночной стоимости путем обращения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости либо в судебном порядке.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области