



### **Почему возникают споры о кадастровой оценке недвижимости?**

Ежегодно комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости рассматривается значительное количество заявлений о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

На вопрос, в чем причина возникновения споров о результатах определения кадастровой стоимости, отвечает начальник отдела кадастровой оценки Управления Росреестра по Вологодской области **Татьяна Сорокина**.

Как правило, информацию о кадастровой стоимости принадлежащих им объектов недвижимости граждане узнают после получения ими налоговых уведомлений по уплате земельного налога и налога на имущество физических лиц.

Бывают случаи, когда с размером кадастровой стоимости правообладатели объектов недвижимости не согласны, сравнивая размер кадастровой стоимости их объектов и рыночную стоимость подобных объектов недвижимости.

Чаще всего собственники аргументируют свое несогласие с кадастровой стоимостью тем, что, например, принадлежащий им объект недвижимости ветхий, частично разрушен, построен из бывших в употреблении строительных материалов или, например, земельный участок заболочен, плодородного почвенного слоя нет, зарос кустарником и так далее. В связи с этим у

правообладателей объектов возникает желание пересмотреть кадастровую стоимость, так сказать, оспорить ее.

Вместе с тем, владельцы недвижимости часто не принимают во внимание, тот факт, что кадастровая стоимость объектов устанавливается в результате проведения государственной кадастровой оценки, которая проводится оценщиком методами массовой оценки и дистанционно.

При этом, массовая оценка исключает индивидуальный подход и не учитывает все особенности оцениваемого имущества (его состояние и уровень пригодности для использования по назначению, преимущества и недостатки его расположения относительно инфраструктурных объектов, заболоченность, отсутствие плодородного слоя почвы и т.д.).

В свою очередь, на рыночную стоимость объекта недвижимости влияют индивидуальные особенности объектов недвижимого имущества, которые не учитываются при массовой оценке.

Проведению государственной кадастровой оценки предшествует большой подготовительный этап сбора, обработки и систематизирования информации. В целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости правообладатели объектов недвижимости вправе представить бюджетному учреждению, наделенному полномочиями по определению кадастровой стоимости, декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости.

Существует много критериев, которые влияют на стоимость объектов недвижимости. Например, значимым критерием при определении кадастровой стоимости недвижимости является год постройки, материал стен здания или сооружения, этажность, площадь, место расположения и др. Указанные характеристики учитываются при проведении кадастровой оценки.

Учитывая изложенное, вологжанам, прежде всего, необходимо проводить ревизию собственности, уточнять сведения обо всех значимых характеристиках объектов. Собственникам недвижимости важно контролировать в каком состоянии находится их имущество и на этапе подготовки бюджетного учреждения к проведению государственной кадастровой оценки своевременно декларировать эти характеристики. Насколько качественно будет произведен сбор исходных данных, настолько же достоверно и справедливо будет потом определена кадастровая стоимость, которая ляжет в основу начисления налога.

Кроме того, избежать в дальнейшем возникновения споров о результатах определения кадастровой стоимости может помочь ознакомление с предварительными результатами государственной кадастровой оценки, которые в соответствии с законодательством о государственной кадастровой оценке, размещаются оценщиком на его официальном сайте в виде промежуточных отчетных документов, являющихся проектом отчета об определении кадастровой стоимости.

Замечания к отчетным документам могут быть представлены любыми заинтересованными лицами непосредственно в бюджетное учреждение или в

МФЦ лично, почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая портал государственных и муниципальных услуг.

К таким замечаниям могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также декларация о характеристиках объекта недвижимости.

По итогам рассмотрения замечаний бюджетным учреждением может быть осуществлен пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Таким образом, бывают случаи, когда изменить результаты определения кадастровой стоимости возможно до их официального утверждения.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области