

Справедливая кадастровая стоимость

Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости и ее изменение регулируются Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным законом № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Указанными законами определяются понятия рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны. Кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом ее определения (массовым характером).

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость и рыночная стоимость недвижимости - это два разных понятия и две разные величины. Кадастровая стоимость не является рыночной стоимостью, но механизм ее определения предполагает, что она должна быть максимально приближена к ней.

Таким образом, справедливую стоимость следует отождествлять прежде всего с рыночной стоимостью.

Однако, в реальности оказывается, что кадастровая стоимость, которая вроде бы должна соответствовать рыночной, часто значительно ее превышает (или так: может отличаться как в большую, так и меньшую сторону).

Владельцам недвижимости важно следить за информацией о кадастровой стоимости своих объектов. Это доступно сегодня как с точки зрения закона, так с точки зрения информационной составляющей.

Узнать кадастровую стоимость объектов недвижимости можно на сайте Росреестра с помощью простых и удобных сервисов:

- "Публичная кадастровая карта" - > "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online" - > "Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки";
- из выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая предоставляется бесплатно. С помощью нее вы можете не только узнать эту стоимость, но и подтвердить ее;
- на сайте ФНС России в своем личном кабинете.

Действующее законодательство об оценочной деятельности предусматривает возможность правообладателей объектов недвижимости влиять на оценку как до утверждения результатов, так и после.

В Ленинградской области определение кадастровой стоимости осуществляет ГБУ ЛО «ЛенКадОценка».

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки осуществляется указанным бюджетным учреждением на постоянной основе.

В целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» осуществляет приём деклараций о характеристиках объектов недвижимости от правообладателей соответствующих объектов недвижимости, информация из которой может быть учтена учреждением при определении кадастровой стоимости.

С Порядком и формой декларации можно ознакомиться на сайте ГБУ ЛО «ЛенКадОценка».

В рамках подготовки к проведению государственной кадастровой оценки бюджетным учреждением осуществляются в том числе сбор,

обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была установлена в размере рыночной стоимости.

Обращаем внимание, в 2023 году в Ленинградской области проводится государственная кадастровая оценка в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Ленинградской области зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино – мест.

Государственная кадастровая оценка будет выполнена ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» в отношении всех объектов недвижимости (за исключением земельных участков), учтенных в ЕГРН, и включенных в перечень объектов недвижимости, содержащий актуальные сведения по состоянию на 01.01.2023.

По итогам определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением будет подготовлен проект отчета, который будет размещен на сайте Росреестра в Фонде данных государственной кадастровой оценки на сайте ГБУ на 30 календарных дней для представления замечаний.

Любое лицо может представить свои замечания в течение срока размещения проекта отчета в Фонде данных государственной кадастровой оценки. Замечания могут быть представлены в бюджетное учреждение или МФЦ лично, направлены регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо через Интернет.

По итогам рассмотрения замечаний кадастровая стоимость может быть пересчитана. При этом бюджетное учреждение обязано проверить, применимо ли учтенное замечание к иным объектам недвижимости и при необходимости также пересчитать их кадастровую стоимость.

«Оценочным законодательством предусмотрено, что по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть установлена ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости» - отмечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Ленобласти Екатерина Ситникова.

Заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости может быть подано в ГБУ ЛО «ЛенКадОценка».

Обратиться в учреждение можно по вопросам предоставления разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости, об исправлении ошибок, допущенных в определении кадастровой стоимости.

Подробная информация о формах необходимых заявлений размещена на сайте ГБУ ЛО «ЛенКадОценка».

Регулятором высокой кадастровой стоимости должен выступать «справедливый налог».

Стоит отметить, что в целях защиты прав граждан от «несправедливого» налогового бремени налоговым законодательством установлен гибкий механизм исчисления налога на имущество, земельный налог, установлены налоговые льготы.