

Омский Росреестр о завышенной кадастровой стоимости объекта недвижимости. Причины и пути решения

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о кадастровой оценке) кадастровая стоимость объекта недвижимости – полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с Законом о кадастровой оценке и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный момент.

Для целей определения кадастровой стоимости приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 утверждены методические указания о государственной кадастровой оценке.

Случаи, когда правообладателя не устраивает кадастровая стоимость объекта недвижимости, не являются редкостью. Высокую кадастровую стоимость объекта недвижимости можно объяснить следующими причинами.

1. Ошибки, допущенные при определении кадастровой стоимости.

В соответствии со статьей 21 Закона о кадастровой оценке при определении кадастровой стоимости могут быть допущены следующие ошибки:

- 1) несоответствие определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке;
- 2) описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная ошибка, повлиявшая на величину кадастровой стоимости одного или нескольких объектов недвижимости.

2. Ошибки, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Помимо ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, существуют ошибки, содержащиеся в ЕГРН – своде достоверных сведений об объектах недвижимости, правах на объекты недвижимости. Такие ошибки подразделяются на технические и реестровые. *Технической ошибкой* считается опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка и т.д. Техническая ошибка может быть допущена органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. *Реестровая ошибка* возникает, если непосредственно в документах, межевом, техническом плане, карте-плане

территории, которые были направлены в орган регистрации прав, содержится ошибка.

Пути решения проблемы завышенной кадастровой стоимости следующие:

1. Необходимо обратиться в бюджетное учреждение Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» (далее – Омский центр кадастровой оценки). В соответствии со статьей 20 Закона о кадастровой оценке Омский центр кадастровой оценки предоставляет разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости.

Обращение о предоставлении разъяснений в обязательном порядке должно содержать:

1) фамилию, имя и отчество (последнее – при наличии), адрес места жительства физического лица, полное наименование, местонахождение юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего обращение о предоставлении разъяснений;

2) кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости.

Если в ходе рассмотрения обращения были выявлены ошибки, допущенные при определении кадастровой стоимости, такие ошибки исправляются Омским центром кадастровой оценки.

2. В случае, если известно, что при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости были допущены ошибки, можно написать заявление об исправлении ошибок по форме, утвержденной Приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0286 «Об утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости».

3. Установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости. Кадастровая стоимость здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства, машино-места, земельного участка может быть установлена Омским центром кадастровой оценки в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Для этого в Омский центр кадастровой оценки необходимо подать: заявление, отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа, доверенность, удостоверяющую в соответствии с законодательством Российской Федерации, если заявление подается представителем заявителя. Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, должен

содержать выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, рыночная стоимость которого устанавливается в указанном отчете.

4. Обращение в суд с иском о признании результатов определения кадастровой стоимости.

В суд можно обратиться без предварительного обращения в Омский центр кадастровой оценки. Для обращения в суд также требуется отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

В случае, если собственник объекта недвижимости уже обращался в Омский центр кадастровой оценки с заявлением об установлении кадастровой стоимости данного объекта в размере рыночной стоимости и не согласен с его решением, он может оспорить решение в суде в порядке административного судопроизводства (п. 23 ст. 21 Закона о кадастровой оценке).

Таким образом, собственникам недвижимого имущества необходимо быть в курсе кадастровой стоимости объектов недвижимости, для этого следует заказывать бесплатные выписки о кадастровой стоимости через сайт Росреестра или Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. В случае обнаружения завышенной кадастровой стоимости не следует пренебрегать своими правами и допускать их нарушение.

**Юлия Машнюк,
специалист-эксперт отдела землеустройства,
мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области.**