

**28.02.2023**

**В рубрике «Вопрос-ответ» Росреестр отвечает на самые частые вопросы от заявителей о государственной кадастровой оценке**

**Что такое кадастровая стоимость? На что она влияет? Чем отличается от рыночной?**

*Закон (Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке») определяет кадастровую стоимость как результат оценки объекта недвижимости, полученный на определенную дату и на основе ценообразующих факторов. За эту работу отвечают специализированные бюджетные учреждения, которые созданы субъектами РФ.*

Кадастровая стоимость используется для расчета имущественных налогов, определения госпошлины, например, при наследовании объекта, определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В отличие от рыночной кадастровая стоимость определяется методами массовой оценки и проводится на основе деления объектов в зависимости от их вида использования. При ее определении не учитываются индивидуальные характеристики, например, состояние ремонта и сантехники или вид из окна.

*Ознакомиться со сведениями, которые используются при определении кадастровой стоимости, и отчетами можно в Фонде данных государственной кадастровой оценки на официальном сайте Росреестра в разделе «Услуги и сервисы/Сервисы».*

В 2022 году впервые прошел единый цикл государственной кадастровой оценки земельных участков, а в 2023 году – пройдет оценка объектов капитального строительства, помещений, машино-мест.

**Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости самостоятельно?**

Онлайн выписку о кадастровой стоимости объекта можно получить бесплатно в личном кабинете на официальном сайте Росреестра или через портал Госуслуг, на сайте Росреестра в разделе «Сервисы» *→* «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Сведения в виде бумажного документа представляются при личном обращении в МФЦ.

**Можно ли пересмотреть кадастровую стоимость? Алгоритм действий.**

В Законе о кадастровой оценке определены механизмы исправления ошибок, также предусмотрена возможность установить кадастровую стоимость объектов в размере рыночной.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде. К заявлению 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;
* отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на электронном носителе.

Информация о работе комиссий размещается на официальных сайтах уполномоченных органов субъектов Российской Федерации.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены:

* юридическими и физическими лицами, если они затрагивают права или обязанности этих лиц;
* органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности*.*

С 2026 года механизм оспаривания кадастровой стоимости в размере рыночной будет заменен на административный механизм установления кадастровой стоимости в размере рыночной.

Также в регионах распространяется практика перехода от оспаривания кадастровой стоимости к установлению кадастровой стоимости в размере рыночной по правилам, предусмотренным статьей 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

*Это право правообладателя в любой момент жизненного цикла объекта использовать его уникальные характеристики или его окружения для определения налоговой базы по объекту от кадастровой стоимости, установленной в размере рыночной. Для реализации указанного права предусмотрен досудебный порядок, когда правообладатель обращается в бюджетное учреждение с отчетом о рыночной стоимости объекта для принятия соответствующего решения. Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости. На 1 января 2023 года в 51 регионе уже приняты решения о применении вышеуказанного порядка при установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной.*

**Увеличение кадастровой стоимости приведет ли к росту налогов для граждан?**

Главная задача государственной кадастровой оценки – определение экономически обоснованного уровня стоимостной оценки объектов недвижимости по состоянию на определенную дату *(на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки)*.

Кадастровая стоимость сама по себе не определяет степень нагрузки на правообладателя объекта недвижимости. Ее посильность и соразмерность определяются соответствующими ставками налогов и сборов, а также вычетами и льготами.

Следует также отметить, что в настоящий момент на увеличение налога на имущество физических лиц наложен мораторий в 10%.

**-----------------------------------**

Контакты для СМИ:

 (8772)56-02-48

01\_upr@rosreestr.ru

www.rosreestr.gov.ru

385000, Майкоп, ул. Краснооктябрьская, д. 44