

Кадастровая стоимость недвижимости: все, что вы хотели узнать

Как известно, от кадастровой стоимости зависит размер налога и арендной платы на недвижимость. На ее величину ориентируются, в частности, при совершении сделок.

На вопросы, как узнать кадастровую стоимость земельного участка или квартиры отвечает заместитель директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калужской области: Абрамов Александр Васильевич.

– Как часто меняется кадастровая стоимость объектов недвижимости?

– Государственная кадастровая оценка в отношении учтенных в государственном кадастре недвижимости (ГКН) объектов недвижимости (массовая оценка) проводится по инициативе органа исполнительной власти или органа местного самоуправления не реже одного раза в пять лет. Ее осуществляют лицензированные организации, занимающиеся оценочной деятельностью.

Кроме того, пересчет кадастровой стоимости осуществляется органом кадастрового учета в двух случаях:

– при постановке на учет;
– если произошло изменение характеристик объекта, влияющих на величину кадастровой стоимости.

– Где публикуется информация о кадастровой стоимости? В какой срок сведения вносятся в ГКН?

– Информация о результатах государственной кадастровой оценки размещается в официальных источниках опубликования актов органов власти (в Калужской области таким источником является областная газета «Весть») в течение 10 рабочих дней. Кроме того, указанная информация обязательно публикуется на сайте Министерства экономического развития Калужской области.

Министерство экономического развития Калужской области обязательно должно направить результаты утвержденной оценки в Кадастровую палату для внесения в ГКН. Для этого у Министерства есть 5 рабочих дней с даты вступления документа в силу. Результаты вносятся в ГКН в срок не более тридцать рабочих дней со дня получения таких документов.

Если изменяются количественные или качественные характеристики объекта недвижимости, то перерасчет его кадастровой стоимости производится Кадастровой палатой в день принятия решения о проведении учета этих изменений.

Кадастровая палата определяет кадастровую стоимость в день принятия решения о постановке объекта на учет, если образованный или созданный объект недвижимости впервые ставится на государственный кадастровый учет. При этом применяются удельные показатели кадастровой

стоимости, утвержденные приказами Министерства экономического развития Калужской области.

Информация о новой кадастровой стоимости объекта содержится в кадастровой выписке об объекте недвижимости или кадастровом паспорте объекта недвижимости. Заявитель получает их по результатам осуществления государственного кадастрового учета.

– ***Каким образом можно узнать величину кадастровой стоимости, например, принадлежащего гражданину гаража или земельного участка, на котором этот гараж расположен?***

– Во-первых, узнать кадастровую стоимость можно из документа, утвердившего результаты государственной кадастровой оценки. Он, как уже говорилось, размещается на сайте Министерства экономического развития Калужской области, а также в таких справочных правовых системах, как «Гарант» и «Консультант». Для этого необходимо знать кадастровый номер объекта недвижимости. В приказах, утверждающих результаты оценки, содержится информация только о кадастровом номере объекта и его стоимости.

Во-вторых, можно воспользоваться электронными сервисами «Публичная кадастровая карта» и «Сведения об объектах недвижимости в режиме on-line», размещенными на сайте Росреестра. Эти сервисы позволяют осуществить поиск объектов и по кадастровому номеру, и по адресу.

В-третьих, можно подать запрос о предоставлении сведений ГКН в виде кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Эти справки выдаются Кадастровой палатой бесплатно.

Кстати, кадастровая справка может содержать сведения не только об актуальной кадастровой стоимости. В запросе можно указать иную дату, на которую требуется узнать кадастровую стоимость.

– ***Что делать гражданину, если он не согласен с величиной кадастровой стоимости?***

– Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Такие комиссии создаются в каждом субъекте Российской Федерации. В Калужской области эта комиссия работает при Управлении Росреестра по Калужской области.

В комиссии результаты оценки могут быть оспорены в течение 5 лет с даты их внесения в ГКН. Более подробно о работе комиссии и порядке пересмотра результатов кадастровой стоимости можно узнать в Управлении Росреестра по Калужской области, обратившись по адресу: г. Калуга, ул. Вилонова, д. 5. Также информация о работе комиссии размещена на сайте Росреестра в разделе «Кадастровая оценка».

В заключение следует отметить, что с февраля 2015 года от величины кадастровой стоимости зависит размер штрафов за использование земельных участков не по целевому назначению.

Помимо этого, в настоящее время готовится ряд изменений в законодательство, которые также напрямую связаны с величиной кадастровой стоимости. К ним относится одобренный Правительством Российской Федерации законопроект, предусматривающий исчисление размеров штрафов за нарушение земельного законодательства, исходя из кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого допущено нарушение. А в скором будущем планируется введение единого налога на недвижимость, который также будет привязан к кадастровой стоимости.

Как видите, кадастровая стоимость принадлежащей гражданам недвижимости – не абстрактная величина, существующая в ГКН сама по себе. Это важнейшая экономическая характеристика объектов недвижимости, влияющая на суммы налогов, штрафов и иных платежей. В данных условиях становится весьма актуальным наличие сведений о ее величине