1. Кто определяет кадастровую стоимость?

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации.

На территории Ростовской области работы по государственной кадастровой оценке выполняет государственное бюджетное учреждение Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» (344025, г. Ростов-на-Дону, ул. 27-я линия, 3, тел.: 8 (863) 200-09-31, 200-09-38).

2. Как получить разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости?

Разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости, предоставляются бюджетным учреждением, уполномоченным на определение кадастровой стоимости, на основании обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости (ст. 20 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»).

С обращением о предоставлении разъяснений в бюджетное учреждение вправе обратиться юридические лица и физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Для получения разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости необходимо обратиться в государственное бюджетное учреждение Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» (344025, г. Ростов-на-Дону, ул. 27-я линия, 3, тел.: 8 (863) 200-09-31, 200-09-38) с соответствующим заявлением.

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.

3. Почему кадастровая стоимость объекта недвижимости не соответствует его рыночной стоимости?

Кадастровая стоимость определяется методами массовой оценки и, как правило, не учитывает индивидуальные особенности и условия, которые

могут быть учтены при рыночной оценке, в связи с чем может отличаться от рыночной стоимости как в большую так и в меньшую сторону.

Несоответствие кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о неправильности определения кадастровой стоимости в связи с тем, что при их определении используются различные методы и подходы.

4. Какие сведения из ЕГРН влияют на кадастровую стоимость?

На величину кадастровой стоимости влияют количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на дату проведения кадастровой оценки. При этом, в ходе проведения государственной кадастровой оценки сведения о характеристиках могут быть не учтены в связи с отсутствием соответствующей информации о них в ЕГРН или учтены некорректно в связи с ошибками в сведениях ЕГРН.

Проверить сведения об объекте недвижимости можно заказав Выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Выписка из ЕГРН — это единственный документ, который дает полную информацию об объекте недвижимости и его правообладателе, а также ограничениях и обременениях прав.

5. Куда обращаться, если Вы обнаружили ошибку в сведениях ЕГРН?

Подать заявление на исправление ошибки в ЕГРН можно разными способами:

- ☛ в ближайшем к Вам офисе МФЦ;
- ☛ через электронный сервис на официальном сайте Росреестра (https://rosreestr.gov.ru/eservices/real_estate_registration/);
- ☛ почтовым отправлением в Управление Росреестра по Ростовской области по адресу: 344002, г. Ростов-на-Дону, пер. Соборный, д. 2-А;
- ☛ воспользоваться выездным приемом документов.

Понадобятся:

- ☛ паспортные данные заявителя;
- ☛ ИНН заявителя;
- ☛ кадастровый номер объекта недвижимости;
- ☛ если ошибка техническая — сведения, которые нужно исправить, и документы, подтверждающие правильные сведения;

- ☛ если ошибка реестровая — документ, с верными сведениями, необходимыми для исправления;
- ☛ в некоторых случаях, вступившее в силу решение суда.

Собственник объекта недвижимости должен внимательно проверять все сведения о характеристиках объекта недвижимости при постановке на кадастровый учет и регистрации прав на недвижимость, а также проверить правильность данных сведений, внесенных в ЕГРН.

От полноты и качества сведений ЕГРН зависит, в том числе, и будущее налогообложение.

6. Для чего правообладателю подавать Декларацию?

Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) содержит сведения обо всех объектах недвижимости, поставленных на кадастровый учет, которые учитываются при проведении государственной кадастровой оценки.

В ходе анализа этих сведений, при определении кадастровой стоимости в 2022 - 2023 гг, специалистами бюджетного учреждения выявлено большое количество противоречивой, неоднозначной, неполной и отсутствующей информации о характеристиках объектов недвижимости. Учет таких сведений при проведении государственной кадастровой оценки приведет к искажению кадастровой стоимости, и как следствие, к расчету некорректного налога на имущество, налогооблагаемой базой которого является кадастровая стоимость.

Одним из способов учета достоверных и полных данных при проведении государственной кадастровой оценки является предоставление правообладателем Декларации, которая позволяет уточнить такие характеристики как наименование объекта, материал стен, год постройки, этажность, место расположение.

Кроме того, Декларация позволяет сообщить об индивидуальных характеристиках объекта недвижимости, сведениях о которых ЕГРН не содержит, например, фактическое использование объекта недвижимости, степень готовности и строительный объем объекта незавершенного строительством, обеспеченность или возможность подключения земельного участка к инженерным сетям и др.

7. Кто вправе подать Декларацию?

Подать Декларацию вправе юридические и физические лица, являющиеся правообладателями или представителями правообладателей объектов недвижимости. В список таких лиц входят:

- ☛ собственник объекта недвижимости;

- ☂️ обладатель иных вещных прав в отношении указанного объекта (право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, сервитуты, право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом);
- ☂️ владлец и пользователь объектов недвижимости (договор ренты и пожизненного содержания с иждивением, аренды, найма жилого помещения, безвозмездного пользования);
- ☂️ представитель заявителя при наличии доверенности или иного подтверждающего полномочия представителя документа, заверенных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Когда я могу подать Декларацию о характеристиках объекта недвижимости?

Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» определены три периода приема деклараций о характеристиках объектов недвижимости:

В период подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, который начинается после принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (минимуществом Ростовской области).

В период рассмотрения замечаний к промежуточным отчетным документам, в течение 50 дней со дня размещения промежуточных отчетных документов. К замечанию может быть приложена декларация.

После утверждения результатов определения кадастровой стоимости декларация о характеристиках объекта недвижимости может быть приложена к заявлению об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении кадастровой.

9. Какие документы могут быть приложены к Декларации для подтверждения сведений о наличии или возможности подключения к инженерным сетям.

- ☂️ Договор о техническом присоединении к инженерным сетям.
- ☂️ Технические условия на подключение к инженерным сетям.
- ☂️ Договор с ресурсоснабжающей организацией о подключении к сетям инженерно-технического обеспечения.

- ☂ Договор о подключении объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.
- ☂ Иные документы, подтверждающие наличие или возможность подключения к инженерным сетям.

10. Какой документ может выступать в качестве подтверждающего документа о фактическом использовании земельного участка при заполнении Декларации?

Примерный перечень документов, подтверждающих фактическое использование земельного участка:

- ☂ Выписка из ЕГРН на объект капитального строительства, расположенного на земельном участке.
- ☂ Уведомление в Филиал ППК «Роскадастр» по Ростовской области об изменении вида разрешенного использования земельного участка.
- ☂ владлец и пользователь объектов недвижимости (договор ренты и пожизненного содержания с иждивением, аренды, найма жилого помещения, безвозмездного пользования);
- ☂ Решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка, выданное органом местного самоуправления.
- ☂ Технический паспорт здания (сооружения), расположенный на земельном участке.
- ☂ поэтажный план и экспликация здания, расположенного на земельном участке.
- ☂ Кадастровый паспорт здания (сооружения, помещения), расположенного на земельном участке.
- ☂ Разрешение на строительство объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке.
- ☂ Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, расположенного на земельном участке.
- ☂ Акт ввода объекта в эксплуатацию, расположенного на земельном участке.
- ☂ Договор аренды земельного участка.
- ☂ Договор аренды здания, расположенного на земельном участке.
- ☂ Фотоматериалы, подтверждающие фактическое использование земельного участка.
- ☂ отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, а также заключение эксперта, подготовленные в ходе судопроизводства, представленных в бюджетное учреждение правообладателем соответствующего объекта недвижимости, в случае если на основании таких отчета или заключения кадастровая стоимость объекта недвижимости была установлена в размере рыночной стоимости.

- ☛ Иные документы, подтверждающие фактическое использование земельного участка.

11. Как изменить вид разрешенного использования и какими нормативными правовыми актами это регулируется?

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- ☛ основные виды разрешенного использования;
- ☛ условно разрешенные виды использования;
- ☛ вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства собственниками земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются соответствующим градостроительным регламентом, являющимся составной частью правил землепользования и застройки.

Таким образом, при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки, собственник земельного участка может самостоятельно выбрать вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с вышеуказанными положениями законодательства Российской Федерации.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статьей 39 ГрК РФ определен порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Так, физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

На основании указанных в части 8 статьи 39 ГрК РФ рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Из перечисленных норм закона следует, что предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка относится к полномочиям органов местного самоуправления и производится в установленной законом процедуре, обеспечивающей соблюдение баланса интересов всех лиц, чьи права могут быть затронуты изменением целевого назначения земельного участка.

12. Как пересмотреть кадастровую стоимость?

В случае несогласия с величиной кадастровой стоимости объекта недвижимости Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрены способы ее пересмотра:

1) исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

2) установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.

13. Как исправить ошибку, допущенную при определении кадастровой стоимости?

Порядок исправления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, регулируется нормами ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Согласно положениям ч. 6 ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в течение пяти лет со дня внесения в ЕГРН сведений о соответствующей кадастровой стоимости заинтересованные лица могут обратиться в бюджетное учреждение с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

В соответствии с п. 3 ч. 9 ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, должно содержать указание на содержание ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, с указанием (при необходимости) номеров страниц (разделов) отчета, на которых находятся такие ошибки, а также обоснование отнесения соответствующих сведений, указанных в отчете, к ошибочным сведениям.

Форма заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, и требования к его заполнению утверждены 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», с формой можно ознакомиться на сайте государственного бюджетного учреждения Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» - <https://razvitie-ro.donland.ru/activity/34905>.

Срок рассмотрения заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, составляет 30 календарных дней со дня его поступления в ГБУ РО.

14. Что является ошибками при определении кадастровой стоимости?

В соответствии с ч. 2 ст. 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» ошибками, допущенными при определении кадастровой стоимости, являются: несоответствие определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке; описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная ошибка, повлиявшие на величину кадастровой стоимости одного или нескольких объектов недвижимости.

Ошибкой также является допущенное при определении кадастровой стоимости искажение данных об объекте недвижимости, на основании которых определялась его кадастровая стоимость, в том числе: неправильное определение условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (местоположение объекта недвижимости, его целевое назначение,

разрешенное использование земельного участка, аварийное или ветхое состояние объекта недвижимости, степень его износа, нахождение объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории); использование недостоверных сведений о характеристиках объекта недвижимости при определении кадастровой стоимости.

По итогам рассмотрения такого заявления государственное бюджетное учреждение Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» принимается решение об удовлетворении заявления и необходимости пересчета кадастровой стоимости в связи с наличием ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, или же об отказе в пересчете кадастровой стоимости, если наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, не выявлено.

Форма заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, и требования к его заполнению утверждены приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0286, с формой можно ознакомиться на сайте ГБУ РО (<https://razvitie-ro.donland.ru/activity/34905>).

15. Как установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости?

Начиная с 01.01.2023 согласно ст. 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в случае, если кадастровая стоимость затрагивает права и обязанности заинтересованных лиц, такие лица вправе обратиться в государственное бюджетное учреждение Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» (344025, г. Ростов-на-Дону, ул. 27-я линия, 3, тел.: 8 (863) 200-09-31, 200-09-38) с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, предоставив в качестве приложения к заявлению отчет об оценке рыночной стоимости такого объекта на электронном носителе в форме электронного документа, с датой по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, не превышающей шесть месяцев к моменту подачи заявления. Порядок и формы заявления об установлении кадастровой стоимости утверждены приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0287 «Об утверждении форм заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требований к их заполнению, требования к формату таких заявления и иных документов в электронной форме». Указанное заявление составляется в отношении одного объекта недвижимости с приложением пакета документов по указанному объекту недвижимости.

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной

стоимости, должен содержать выписку из ЕГРН, содержащую сведения о зарегистрированных правах, об ограничениях прав и обременениях на объект недвижимости, рыночная стоимость которого устанавливается в указанном отчете. Выписка из ЕГРН должна быть включена в состав отчета, в качестве его составной части.

Согласно положениям, ст. 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета.

ГБУ РО рассматривает заявление об установлении рыночной стоимости в течение тридцати календарных дней со дня его поступления.

Дополнительная информация указана на сайте ГБУ РО - <https://razvitie-ro.donland.ru/activity/36087>.

16.Способы подачи заявлений и обращений в государственное бюджетное учреждение Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области»

Заявление (обращение) может быть подано:

- при личном обращении в ГБУ РО по адресу: 344025, г. Ростов-на-Дону, ул. 27-я линия, 3. Время приема: Пн-Чт: 8:30 - 16:15. Пт: 8:30 - 15:00. Перерыв: 13:00 - 13:30. Выходной: Сб, Вс.

- регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении по адресу: 344025, г. Ростов-на-Дону, ул. 27-я линия, 3, ГБУ РО;

- с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», на электронную почту razvitie-ro@yandex.ru.

17.Как применяется кадастровая стоимость для целей, предусмотренных законодательством

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости, в зависимости от оснований их определения применяются следующим образом:

1) с 1 января года, следующего за годом вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости;

2) с 1 января года, следующего за годом вступления в силу акта о внесении изменений в акт об утверждении результатов определения

кадастровой стоимости, изменяющий кадастровую стоимость объекта недвижимости в сторону увеличения;

3) со дня начала применения сведений о кадастровой стоимости, изменяемых вследствие:

а) исправления технической ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости, послужившего основанием для такого изменения;

б) внесения изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, изменяющий кадастровую стоимость объекта недвижимости в сторону уменьшения;

в) исправления ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, в порядке, предусмотренном статьей 16 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в сторону уменьшения кадастровой стоимости объекта недвижимости;

4) со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объекте недвижимости, повлекших за собой изменение его кадастровой стоимости, в порядке, предусмотренном статьей 16 или частью 2 статьи 17 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;

5) со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости в связи с исправлением ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, в порядке, предусмотренном статьей 16 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в сторону ее увеличения;

6) с 1 января года, в котором в бюджетное учреждение подано заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, на основании которого принято решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, но не ранее даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет и не ранее даты начала применения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;

7) с 1 января года, следующего за годом вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, полученных по итогам проведения государственной кадастровой оценки, при определении кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном частью 5 статьи 16 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;

8) с 1 января года, по состоянию на который рассчитан соответствующий индекс рынка недвижимости, при определении кадастровой стоимости в соответствии с частью 5 статьи 19.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»

18. Где можно ознакомиться с информацией о государственной кадастровой оценке объектов недвижимости?

Вся необходимая информация указана:

- на сайте ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» <https://razvitiero.donland.ru/>;
- на сайте минимущества Ростовской области <https://mioro.donland.ru/activity/3237/>
- на сайте Росреестра в Фонде данных государственной кадастровой оценки (<https://nspd.gov.ru/cadastral-price/search>).