

Особенности определения кадастровой стоимости

Все капитальные объекты недвижимости по закону должны иметь кадастровую стоимость. Кадастровая стоимость – определённая независимыми оценщиками и утверждённая органами власти стоимость объекта недвижимости, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости (ГКН).

Общее количество внесённых объектов капитального строительства в ГКН составляет 111339, из них 108364 с определением кадастровой стоимости, 2975 без определения кадастровой стоимости, т.к. являются сооружениями и объектами незавершённого строительства, в соответствии с законодательством не подлежащие определению кадастровой стоимости.

Для большинства жителей Республики Алтай важна лишь рыночная цена объекта – это сумма, за которую можно продать свои квадратные метры, но у каждого объекта недвижимости есть и кадастровая стоимость. Именно эта стоимость является базой для расчёта налога на объект недвижимости и должна быть максимально приближена к рыночной стоимости, которая призвана выровнять условия налогообложения физических лиц, то есть те, кто имеет особняки и избышки, должны платить разный по величине налог.

Так же кадастровая стоимость может использоваться в качестве стоимости наследуемого имущества в целях исчисления размера государственной пошлины за выдачу свидетельства о праве на наследство.

Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимают региональные органы власти или органы местного самоуправления, которые на конкурсной основе выбирают оценщика. Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Алтай формирует перечень объектов недвижимости, а после утверждения оценки органами исполнительной власти региона, вносит результаты в ГКН. Проводится оценка не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года.

У заинтересованных лиц есть право оспорить кадастровую стоимость в суде или в специальных комиссиях по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, которые функционируют при каждом управлении Росреестра по Субъекту РФ. Основанием для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости могут быть недостоверные сведения об объекте недвижимости, использованные при определении его кадастровой стоимости, а также установление рыночной стоимости объекта недвижимости.

Изменения в части кадастровой стоимости объектов недвижимости вносятся филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Алтай в ГКН в случае внесения изменений в сведения об основных характеристиках объекта недвижимости, а именно: изменение вида, назначения, площади объекта недвижимости (для зданий и помещений), а также на основании вступившего в законную силу решения суда, в части внесения изменений о кадастровой стоимости и решение комиссии по результатам рассмотрения споров.

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Алтай осуществляет расчёт кадастровой стоимости объектов недвижимости, сведения о которых в ГКН ранее отсутствовали, а также перерасчёт кадастровой стоимости при изменении характеристик объектов недвижимости.

Сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости являются сведениями ГКН с момента ее внесения. Они необходимы при проведении любых видов сделок с объектами недвижимости, а также для расчета налогооблагаемой базы.

Получить информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно следующими способами:

- с помощью специальных онлайн-сервисов на портале Росреестра,
- обратившись в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Алтай,
- обратившись в многофункциональный центр «Мои документы».

Справку о кадастровой стоимости может получить любой желающий абсолютно бесплатно.

Существующая в настоящее время система кадастровой оценки нередко вызывает нарекания, и недовольство проводимой оценкой постепенно растет. У такой реакции собственников недвижимости есть объяснение. Так, в комиссиях по оспариванию за 2015 год было рассмотрено в 2,7 раза больше заявлений нежели в 2014 году, рассмотрено 8 обращений в комиссию, результатом которого явилось снижение кадастровой стоимости на 78784025, 75 руб.

Действительно, сегодня отсутствует единая методика проведения кадастровой оценки, а также квалификация независимых оценщиков зачастую подвергается сомнению. Вот почему сейчас для повышения качества кадастровой оценки рассматривается проект закона о передаче функций кадастровой оценки государственным бюджетным учреждениям. По мнению Росреестра, этот законопроект повысит контроль за результатами кадастровой оценки и позволит избежать излишней коммерциализации этих работ. В конечном итоге данный законопроект призван защитить правообладателей, учесть интересы населения и бизнеса.