

## **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.**