

Порядок оспаривания кадастровой стоимости.

Что такое кадастровая стоимость? Кадастровая стоимость – это установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определённая методами массовой оценки.

В соответствии с законодательством об оценочной деятельности кадастровая стоимость может быть также установлена в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определена уполномоченным органом при внесении изменений в характеристики объектов недвижимости или внесении сведений об объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в межотчетный период.

Управление Росреестра не проводит государственную кадастровую оценку, это прерогатива региональных властей. Управление Росреестра вносит полученные результаты определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости. Именно с даты внесения в ЕГРН сведения о кадастровой стоимости приобретают свою актуальность и применяются в качестве налогооблагаемой базы при расчете налоговыми органами не только для начисления имущественных налогов, но и также при исчислении и взимании налога на доходы физических лиц (НДФЛ) при продаже квартиры, земельного участка, иной недвижимости (доли в них), если данное имущество находилось в собственности меньше срока, установленного Налоговым кодексом РФ.

Освобождение доходов от продажи недвижимого имущества от обложения НДФЛ зависит от налогового статуса владельца, а также от того, сколько лет такое имущество было в собственности.

Если минимальный срок владения объектом недвижимости, полученного в порядке наследования или по договору дарения от члена семьи или близкого родственника; в результате приватизации; в результате передачи по договору пожизненного содержания с иждивением составляет три года, при продаже данного имущества владелец освобождается от НДФЛ.

В остальных случаях владелец освобождается от НДФЛ при продаже имущества, если минимальный срок владения объектом недвижимости составляет пять лет, если иное не установлено законом субъекта РФ.

Таким образом при продаже недвижимого имущества, находящегося в собственности меньше установленного срока, следует обращать внимание на его кадастровую стоимость, и, если собственник недвижимого имущества считает, что кадастровая стоимость затрагивает его права и обязанности, оспорить ее следует до совершения сделки.

С 2018 года в Ростовской области вступил в действие Областной закон от 27.07.2017 № 1174-ЗС, которым установлена единая дата начала применения на

территории Ростовской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения – 1 января 2018 года.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости, полученная в ходе проведения работ по государственной кадастровой оценке, утвержденная постановлением Правительства Ростовской области от 27.12.2016 № 881 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Ростовской области» (далее – Постановление № 881), внесена в ЕГРН 01.01.2018, и представлена Управлением в налоговые органы для исчисления имущественных налогов за 2018 год.

Как ознакомиться правообладателю с кадастровой стоимостью, принадлежащего ему недвижимого имущества? Росреестр предлагает несколько способов получения информации о кадастровой стоимости:

- на сайте Росреестра можно получить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости. Такая выписка предоставляется бесплатно в течении трех рабочих дней;

- в личном кабинете, который расположен на главной странице сайта Росреестра, который расположен на главной странице сайта Росреестра. Для авторизации в личном кабинете используется подтвержденная учетная запись пользователя на едином портале государственных услуг Российской Федерации;

- с помощью сервиса «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН». Получить ключ доступа к данному сервису можно в личном кабинете Росреестра;

- с помощью электронных сервисов: «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и «Публичная кадастровая карта».

- на сайте Росреестра с помощью сервиса «Фонд данных государственной кадастровой оценки» можно ознакомиться с результатами государственной кадастровой оценки, которая проведена органами власти субъекта.

- обратившись в многофункциональный центр (МФЦ) с запросом о получении Выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости предоставляется бесплатно.

Также на портале Правительства Ростовской области в разделе «экономика» во вкладке «кадастровая оценка» размещены все постановления, касающиеся результатов определения кадастровой стоимости, в том числе Постановление № 881.

Правообладатель недвижимого имущества, в случае если затронуты его права и обязанности может оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости в суде или в специальной Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Ростовской области.

Для того чтобы оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества недостаточно только одного заявления. Прежде всего, заявителю необходимо определиться с основанием, по которым он будет оспаривать кадастровую стоимость.

Пересмотреть кадастровую стоимость в Комиссии можно по двум основаниям:

- если при определении кадастровой стоимости использовались недостоверные сведения об объекте недвижимости. В данном случае заявителю необходимо представить в Комиссию документы, подтверждающие, что при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости были использованы недостоверные сведения. Например, на дату проведения оценки площадь объекта составляла 100 кв.м, но при определении его кадастровой стоимости использовалась площадь 200 кв.м.

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость. В этом случае заявитель представляет в Комиссию отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости на бумажном носителе и в форме электронного документа. При этом рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Кроме того, к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости следует приложить:

-Выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

-нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости.

По желанию заявителя могут быть приложены и иные документы.

Комиссия при Управлении Росреестра осуществляет свою деятельность с 2012 года и является коллегиальным органом, в работе которой принимают участие представители региональных органов власти – Минимущества Ростовской области, Управления Росреестра, филиала ФГБУ ФКП Росреестра по Ростовской области и оценочного сообщества. Таким образом решения о пересмотре кадастровой стоимости принимаются коллегиально, несколькими экспертами.

Комиссия рассматривает заявления в течение 1 месяца с даты поступления заявления. Заявитель обязательно информируется о дате заседания Комиссии, на котором он по желанию может присутствовать и узнать о принятом Комиссией решении.

Хочется отметить, что большая часть заявления об оспаривании кадастровой стоимости поступает от юридических лиц. Количество заявлений, поступивших от граждан, не превышает 22 % от общего количества поступивших заявлений. Анализ деятельности Комиссии за последние три года показал, что Комиссией принимается порядка 23% положительных решений, из них около 40 процентов – в отношении заявлений, поступивших от граждан.

Основными причинами отказов в установлении рыночной стоимости объектов недвижимости являются несоблюдение оценщиками требований, установленных законодательством в сфере оценочной деятельности, что в свою очередь отражается на качестве подготавливаемых ими отчетов о рыночной стоимости.

При рассмотрении Комиссией заявлений, поданных по основанию недостоверности сведений, использованных при определении кадастровой стоимости, зачастую заявителями не прикладываются подтверждающие недостоверность сведений документы. Вместе с тем Комиссией принимались положительные решения в отношении вышеуказанных объектов.

Например, заявитель представил в Комиссию документы, подтверждающие что при определении кадастровой стоимости земельного участка, были использованы неверные сведения о расстоянии от объекта недвижимости до населенного пункта. Комиссией было принято решение о пересчёте кадастровой стоимости с учетом достоверных сведений. В результате чего кадастровая стоимость указанных объектов была пересчитана и снизилась практически в 2,8 раза.

Подводя итоги, хочется отметить, что, если заявитель не согласен с кадастровой стоимостью, если она затрагивает его права, он вправе оспорить стоимость, но при этом следует учитывать, что есть установленный законом порядок, который регламентирует процесс оспаривания.