

## Ответы на вопросы Горячей линии

### **1. Как получить сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости?**

С информацией о порядке предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, можно ознакомиться на интернет-сайте Управления Росреестра по Санкт-Петербургу <http://www.kadastr.ru>.

Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта – документ, в котором Вы получаете информацию о цене Вашего объекта недвижимости, которую ему присвоили госорганы при оценке недвижимости в РФ. Кадастровая стоимость объекта – один из разделов Кадастра. Форма Выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости утверждена на основании Приказа Минэкономразвития №975 от 25.12.2015 года.

В выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости указаны следующие сведения:

- описание объекта – вид и кадастровый номер
- величина кадастровой стоимости и дата ее утверждения
- реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости
- дата внесения кадастровой стоимости в ЕГРН
- даты подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости и начала ее применения

Сведения из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно запросить как на текущую, так и на любую другую интересующую Вас дату.

Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости может понадобиться в таких случаях как:

- Оплата налога на имущество.
- Кредит в банке под залог недвижимости.
- Продажа объекта недвижимости.
- Для предоставления в госорганы.
- При оформлении льгот и субсидий.

Выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости предоставляются бесплатно!

### **2. В начале 2017 года суд принял решение об установлении кадастровой стоимости моего объекта недвижимости в размере рыночной, но не указал дату подачи мною искового заявления. Необходимы ли эти сведения?**

В соответствии со ст. 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» сведения об изменении

кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 в резолютивной части решения суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости указывается дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости, в связи с тем, что данные сведения подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей.

### ***3. Какая разница между понятиями рыночной стоимости и кадастровой?***

В соответствии со ст. 3 Закона № 135-ФЗ под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных ст. 24.19 настоящего Федерального закона.

Для того чтобы понять, чем отличается кадастровая стоимость от рыночной, первое что необходимо знать – государственная кадастровая стоимость определяется Правительством РФ. В то же время, на рыночную стоимость объекта могут влиять разнообразные факторы, которые не учитываются при кадастровой оценке. Важным замечанием является то, что фактически, в Законах о государственной оценочной стоимости нигде не фигурирует определение кадастровой стоимости, есть лишь общие правила ее расчета для различных объектов недвижимости. Некоторые органы государственной власти считают кадастровую стоимость альтернативой рыночной. Однако практически всегда кадастровая стоимость отличается от рыночной в силу разных причин:

- Рыночная стоимость – более объективный показатель, поскольку учитывается реальная стоимость объекта, по сравнению с аналогичными;
- В кадастровой стоимости не отражается сезонность, спрос, состояние рынка;
- Кадастровая стоимость – менее гибкий показатель, чем рыночная стоимость;
- Кадастровая стоимость устанавливается путем материального анализа, в то время, как рыночная стоимость определяется в силу конкурентоспособности, баланса спроса и предложений;
- Кадастровая стоимость может необоснованно завышаться из-за несовершенства механизма подсчета.

Почему кадастровая стоимость земли выше рыночной:

- От размера кадастровой стоимости зависят поступления в бюджет благодаря налоговой базе;
- Эффект «низкой базы» - реформа проходила в период взлета цен на недвижимость в России, на сегодняшний день большинство ставок являются неактуальными;
- Не учитывается состояние рынка, платежеспособности населения, расположение объекта и так далее. Т.е. могут возникнуть такие ситуации, когда полученная оценка будет существенно завышена из-за наличия поблизости объектов инфраструктуры, однако по факту – эти объекты не повышают стоимость объекта.

## Итоги "Горячей линии"

