

Виктория Лутикова

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ



Определяем
Оспариваем
Снижаем

www.zakon.guru

Виктория Лутикова

**Кадастровая стоимость:
определяем, оспариваем, снижаем**

«Издательские решения»

Лутикова В.

Кадастровая стоимость: определяем, оспариваем, снижаем /
В. Лутикова — «Издательские решения»,

ISBN 978-5-44-830922-9

Настоящая книга является прикладным пособием для лиц, интересующихся вопросами кадастровой стоимости и ее снижением. В книге приведены конкретные рекомендации по определению, оспариванию и снижению кадастровой стоимости, подкрепленные примерами судебной практики. Книга издана в дополнение к материалам, размещаемым автором на сайте <https://zakon.guru/>.

ISBN 978-5-44-830922-9

© Лутикова В.
© Издательские решения

Содержание

Введение	6
Как узнать кадастровую стоимость на свой или чужой объект недвижимости?	7
Получить сведения из ГКН	8
Получить справочную информацию на портале Росреестра в режиме онлайн	9
Получить информацию в фонде данных государственной кадастровой оценки	10
Кадастровый паспорт и кадастровая выписка объекта недвижимости	11
Конец ознакомительного фрагмента.	12

Кадастровая стоимость: определяем, оспариваем, снижаем

Виктория Лутикова

© Виктория Лутикова, 2016

© Надежда Гагарина, дизайн обложки, 2016

ISBN 978-5-4483-0922-9

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Введение

Как известно, кадастровая стоимость – это установленный государством эквивалент рыночной стоимости объекта недвижимости, включая земельный участок.

Кадастровая стоимость используется для определения налога на недвижимое имущество, расчета арендной платы за пользование земельными участками и определения выкупной цены земельных участков при их приобретении из государственной или муниципальной собственности.

В настоящее время вопросы определения и утверждения кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также ее оспаривания регулируются Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Установление кадастровой стоимости имеет два механизма, один из которых – ее определение методом массовой оценки независимыми оценщиками в процессе исполнения государственного контракта, и второй – определение кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости на конкретный объект недвижимости (индивидуальная оценка) по инициативе собственника или иного заинтересованного лица.

В данной книге рассмотрены основные вопросы, связанные с практикой применения кадастровой стоимости и ее оспаривания, даны конкретные рекомендации в помощь всем заинтересованным лицам, для которых вопросы кадастровой стоимости являются актуальными как по рабочим обязанностям, так и для личного применения.

Как узнать кадастровую стоимость на свой или чужой объект недвижимости?

Сведения о кадастровой стоимости всех объектов находятся в государственном кадастре недвижимости (ГКН).

Порядок предоставления сведений, внесенных в ГКН, регулируется Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и подзаконным нормативным актом – приказом Минэкономразвития России от 27.02.2010 № 75 «Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в кадастр объектов недвижимости».

Узнать кадастровую стоимость конкретного объекта можно несколькими способами.

Получить сведения из ГКН

Можно запросить сведения в виде кадастровой справки по любому объекту недвижимости как в бумажном, так и в электронном виде. Справка выдается бесплатно.

В электронном виде сведения предоставляются на сайте Росреестра <https://rosreestr.ru/site/>. На главной странице данного сайта в разделе «Электронные услуги и сервисы» нужно выбрать сервис «Получение сведений из ГКН».

Далее необходимо сформировать по предложенному образцу запрос и отправить его, записав себе номер, по которому можно отслеживать статус запроса в режиме онлайн. В течение 5 рабочих дней кадастровая справка должна поступить на электронный адрес, указанный в запросе.

Если необходим юридический документ в бумажном виде с печатью и подписью органа кадастрового учета (например, для проведения рыночной оценки объекта недвижимости, оспаривания кадастровой стоимости, предоставления документа в суд и т.п.), то кадастровую справку можно заказать на любой объект недвижимости в отделениях Федеральной кадастровой палаты Росреестра или в Многофункциональных центрах (МФЦ). Для ее получения необходимо подать заявление лично или направить запрос почтой.

При подаче запроса лично необходимо иметь с собой паспорт. Заявление заполняется на приеме сотрудником Федеральной кадастровой палаты Росреестра или МФЦ и подписывается заявителем.

Если необходимо направить запрос на получение сведений о кадастровой стоимости почтовой связью, то следует заполнить бланк запроса по установленной форме. Форма запроса приведена на сайте <https://zakon.guru/>. Бланк следует заполнить, подписать и подпись заверить у нотариуса. Последнее требование установлено приказом Минэкономразвития России от 26.12.2014 №843.

В запросе следует обязательно указать способ получения справки: личное посещение офиса Федеральной кадастровой палаты; МФЦ; почтой. Справка предоставляется (направляется) заявителю в течение 5 рабочих дней со дня получения запроса и выдается бесплатно.

Получить справочную информацию на портале Росреестра в режиме онлайн

Посмотреть информацию о кадастровой стоимости можно на сайте Росреестра <https://rosreestr.ru/site/>. На главной странице данного сайта в разделе «Электронные услуги и сервисы» нужно выбрать «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

В появившейся форме поиска следует ввести кадастровый или условный номер объекта либо его адрес и нажать кнопку «Сформировать запрос». В результате на сайте отобразится информация, содержащаяся в кадастре объектов недвижимости (в том числе кадастровая стоимость объекта), а также в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако информация с сайта Росреестра является справочной и не может быть использована как юридический документ, предоставляться в органы и организации.

Получить информацию в фонде данных государственной кадастровой оценки

Возможно, некоторым будет интерес сервис на портале Росреестра «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки». С помощью него можно посмотреть кадастровую стоимость на интересующий объект недвижимости, увидеть, кто был заказчиком и исполнителем работ по государственной кадастровой оценке, скачать утвержденный отчет с перечнем всех объектов недвижимости, включенных в него.

Для этого нужно зайти в раздел «Физическим лицам» или «Юридическим лицам» на главной странице сайта Росреестра. Далее в правой части страницы раздела выбрать электронный сервис «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки». Пользователю откроется форма поиска, в которой достаточно вести кадастровый номер объекта для получения всей информации о нем в режиме онлайн и возможности скачивания отчета об оценке. Указанная информация также имеет справочный характер.

Кадастровый паспорт и кадастровая выписка объекта недвижимости

Кадастровый паспорт – документ, который содержит часть сведений внесенных в кадастр по конкретному объекту недвижимости. Данный документ необходим в первую очередь для регистрации прав на объекты недвижимости.

Кадастровая выписка – документ, который содержит все сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в кадастре, включая координаты точек границ земельного участка, здания, строения, сооружения.

Получить кадастровый паспорт или кадастровую выписку можно двумя способами:

- 1) Запросить в бумажном виде в офисе органа кадастрового учета или МФЦ.
- 2) Запросить в электронном виде на сайте Росреестра.

При получении в бумажном виде в офисе Федеральной кадастровой палаты или МФЦ необходимо иметь при себе паспорт и квитанцию об оплате получения сведений ГКН. Сведения предоставляются по истечении 3 рабочих дней со дня подачи заявления.

Стоимость одного экземпляра кадастрового паспорта для физических лиц составляет 200 рублей, для юридических лиц – 400 рублей.

Стоимость одного экземпляра кадастровой выписки составляет 400 рублей для физических лиц и 1200 рублей для юридических лиц.

В электронном виде получение сведений для заявителя обходится дешевле – 150 рублей за получение кадастрового паспорта или кадастровой выписки.

Сведения в электронном виде заверяются электронной цифровой подписью органа кадастрового учета и могут использоваться как юридический документ. Для запроса сведений в электронном виде необходимо зайти на сайте Росреестра <https://rosreestr.ru/site/> и в разделе «Электронные услуги и сервисы» выбрать «Получение сведений из ГКН».

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.