



Роль ГБУ в оспаривании кадастровой стоимости

ОСНОВНЫЕ АСПЕКТЫ ИСПРАВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

1. Кадастровая стоимость рассчитана на 01.01.2018 и действует с 01.01.2019

Распоряжение Минмособлимуущества от 27.11.2018 № 15BP-1633

2. Отчет о кад.оценке доступен в Фонде данных ГКО (rosreestr.ru)

- Анализ объекта (номер оценочной подгруппы и (или) параметры объекта доступны через сервис Фонда данных ГКО «Поиск по кадастровому номеру»)
- Анализ отчета (Текст отчета и Приложения к отчету доступны через сервис Фонда данных ГКО «Отчеты об определении кадастровой стоимости».)

3. Поиск ошибок или несогласие с уровнем оценки

- обращение о предоставлении разъяснений в ГБУ в порядке, установленном ст. 20 Федерального закона № 237-ФЗ;
- обращение об исправлении ошибок в Учреждение в порядке, установленном ст. 21 Федерального закона № 237-ФЗ. **Исправление возможно только в сторону снижения;**
- заявление об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в комиссию при Минмособлимууществе или в суд, в порядке, установленном ст. 22 Федерального закона № 237-ФЗ

4. Применение исправленной кадастровой стоимости

сведения об измененной кадастровой стоимости учитываются с даты начала применения изменяемой кадастровой стоимости (статьи 378.2, 391, 403 Части 2 НК РФ)

ОСНОВНЫЕ АСПЕКТЫ ИСПРАВЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

5. В рамках ч.9 Ст. 24 ФЗ-237:

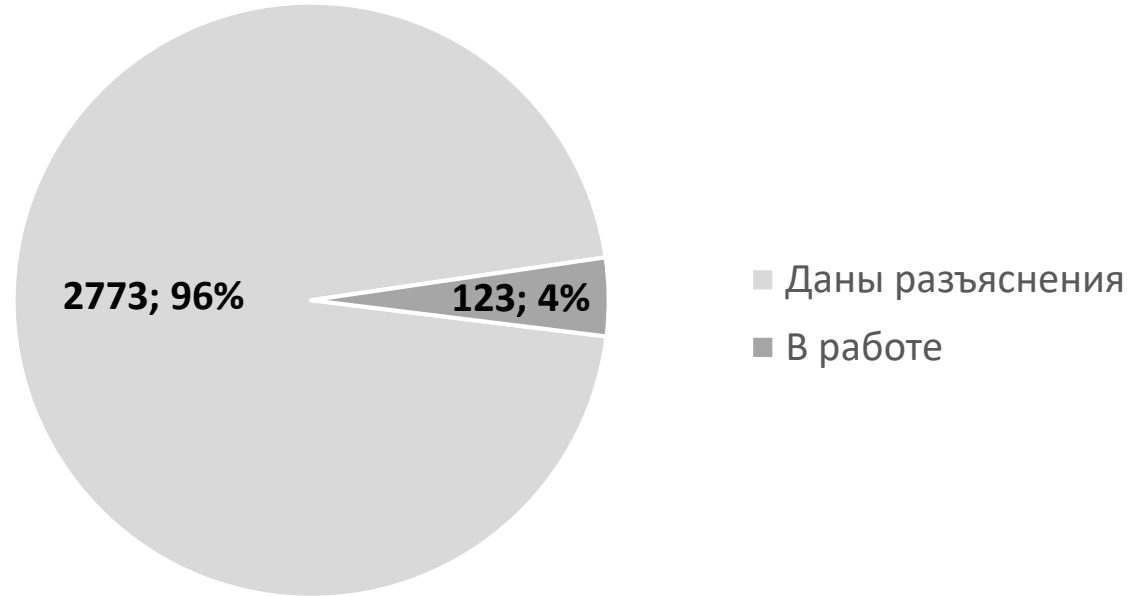
- 3,56 млн объектов (вновь образованные и с измененными характеристиками, за период 01.01.2018 – 31.12.2018) на переоценке;
- Дата оценки – 31.12.2018.

6. В рамках Ст. 16 ФЗ-237:

- Ежедневный расчет кадастровой стоимости;
- Новая дата оценки;
- Риски изменения стоимости.

Запрос разъяснений (статья 20 ФЗ №237, Приказ Минэка № 317)

Кол-во объектов



Цель запроса – сведения о характеристиках использованных при ГКО

Особенности – подробные разъяснения по утвержденной Минэком форме

Заявители – правообладатели объектов недвижимости

Требования к обращению – часть 5 статьи 20 ФЗ №237

Способы подачи

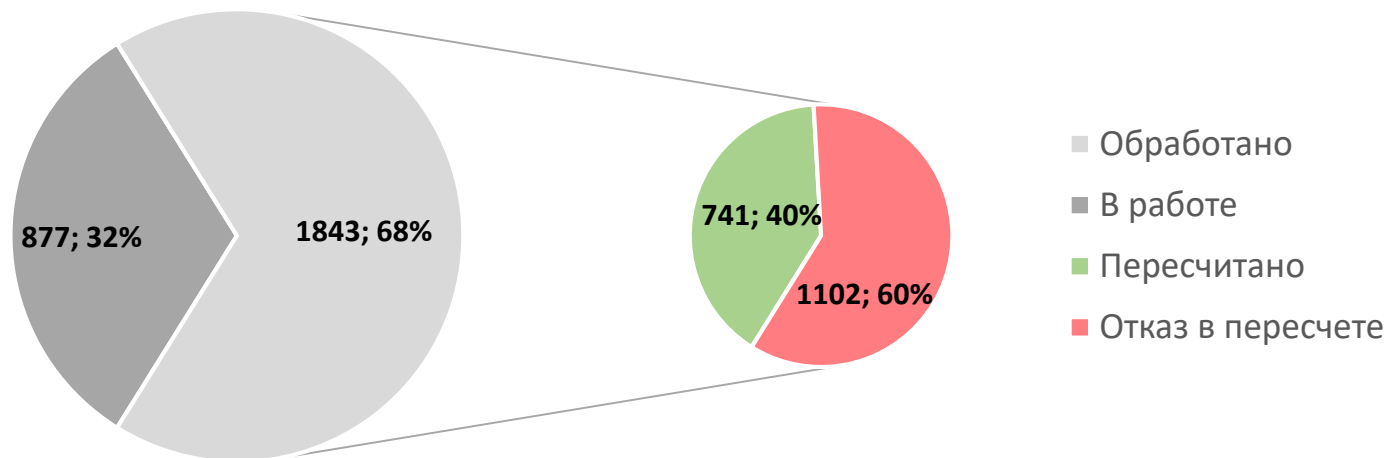
- uslugi.mosreg.ru
- МФЦ
- почтой на адрес г.Красногорск, б-р Строителей, д.1 (лично по записи по тел. +7 (495) 899 00 40 доб.2013)
- на info@skoto.ru (обязательно заверение ЭЦП)

Срок рассмотрения – 30 календарных дней

Исходная информация для проверки КС

Подача обращения об ошибках (статья 21 ФЗ №237, Приказ Минэка № 73)

Кол-во объектов



Цель – исправление кадастровой стоимости

Особенности – только в сторону снижения

Заявители – правообладатели объектов недвижимости

Требования к обращению – части 4, 5, 8, 9 статьи 21 ФЗ №237

Способы подачи

- uslugi.mosreg.ru
- МФЦ
- Почтой на адрес г.Красногорск, б-р Строителей, д.1 (лично по записи по тел. +7 (495) 899 00 40 доб.2013)
- на info@skoto.ru (обязательно заверение ЭЦП)

Срок рассмотрения – 30/60 календарных дней

Возможность исправить кадастровую стоимость

Особенности восприятия ключевых параметров

Рыночная
стоимость

не всегда
=

Цена
конкретной
сделки

Сделки между зависимыми сторонами; с ограниченными участниками; срочные сделки; особенности финансирования и др.

Корректная
кадастровая
стоимость

→
(стремится)

Рыночная
стоимость

Ограниченность информации;
требования методики;
массовый подход

Налог

=

Кадастровая
стоимость

*

Элементы
налога
(ставки, льготы)

учет рыночной ситуации
на дату оценки в условиях
методики

учет социального аспекта,
инвестиционного и др.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ