

**Памятка  
по работе с заинтересованными лицами по вопросам  
определения кадастровой стоимости  
и налогооблагаемой базы**

## **Внимание!**

**При обращении заинтересованных лиц по вопросам определения кадастровой стоимости необходимо знать:**

- 1. На определение кадастровой стоимости Управление не уполномочено. Росреестр только раскрывает сведения о кадастровой стоимости и формирует по запросу заказчика работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости перечень подлежащих оценке объектов недвижимости на территории субъекта Российской Федерации или муниципалитета.**
- 2. Заказчиком работ на проведение государственной кадастровой оценки на территории Тверской области является Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области.**
- 3. Исполнители работ по государственной кадастровой оценке выбираются Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области на конкурсной основе среди оценщиков, являющихся членами саморегулируемых организаций оценочного сообщества.**
- 4. Орган кадастрового учета вносит в государственный кадастр недвижимости утвержденные приказами Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области результаты государственной кадастровой оценки и определяет кадастровую стоимость по средним удельным показателям кадастровой стоимости, утвержденным данными приказами.**
- 5. В случае несогласия с результатами государственной кадастровой оценки, заинтересованное лицо имеет право оспорить кадастровую стоимость. Вместе с тем, в соответствии с действующим законодательством такое лицо должно самостоятельно подтвердить факт наличия ошибки или использования недостоверных сведений при определении кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки.**
- 6. Для уточнения сведений об определении кадастровой стоимости Управление может дать разъяснения по вопросам:**
  - являлся ли объект недвижимости объектом оценки или нет и почему;**
  - определялась ли кадастровая стоимость объекта недвижимости органом кадастрового учета на основании средних удельных показателей кадастровой стоимости;**
  - о возможности исправления технических ошибок в случае их наличия;**
  - о порядке и способах оспаривания кадастровой стоимости.**

Наиболее часто задаваемые вопросы по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости и порядку определения налогооблагаемой базы исходя из кадастровой стоимости:

## **1 Что такое кадастровая стоимость?**

Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта, определенная методом массовой оценки. В ходе такого определения индивидуальные характеристики объекта недвижимости не учитываются.

Государственную кадастровую оценку проводят на основе данных об объектах недвижимости, которые указаны в государственном кадастре. Однако таких факторов, которые влияют на стоимость имущества, как уровень коммунального обеспечения объектов, их техническое состояние, состояние жилищного фонда, уровень его благоустройства и т.п. в государственном кадастре недвижимости нет.

В связи с массовостью кадастровой оценки объектов недвижимости без учета индивидуального подхода к каждому объекту оценки кадастровая стоимость объекта недвижимости хоть и должна быть в соответствии с законодательством об оценочной деятельности приближенной к рыночной стоимости, однако на практике может значительно превышать её размер.

## **2 Можно ли самостоятельно рассчитать стоимость налога исходя из кадастровой оценки недвижимости?**

Рассчитать величину налога возможно путем обращения к калькулятору земельного налога и налога на имущество физических лиц, исчисляемых от кадастровой стоимости, на официальном сайте ФНС России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по ссылке [https://www.nalog.ru/rn69/service/nalog\\_calc/](https://www.nalog.ru/rn69/service/nalog_calc/) или на сайте Росреестра в разделе «Физические лица. Электронные услуги. Расчет налога на имущество физических лиц».



### **Что нужно делать, если пришла «платежка» с налогом, а сумма, указанная в ней, сильно завышена?**

Прежде всего, необходимо осуществить проверку кадастровой стоимости на предмет наличия ошибок, допущенных при проведении государственной кадастровой оценки.

Есть несколько способов проверки:

- для получения сведений о методике расчёта кадастровой стоимости объекта недвижимости можно обратиться к официальному сайту Росреестра – [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), раздел «Кадастровая оценка», подраздел «Фонд данных государственной кадастровой оценки»;

- проверить правильность отнесения земельного участка к виду разрешенного использования при проведении государственной кадастровой оценки по информации в приказах об утверждении результатов государственной кадастровой оценки на территории Тверской области, которая размещена в открытом доступе на сайте Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области, и сопоставить её с группами видов разрешенного использования, утвержденных приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15.02.2007 № 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов». Данные в документах о категории земель и виде разрешенного использования земельного участка и в приказах Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области об утверждении результатов государственной кадастровой оценки должны совпадать. Также можно сравнить и сведения о площади;

- обратиться с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области по адресу: г. Тверь, Смоленский переулок, д. 29, 170100 или Управление Росреестра по Тверской области (для передачи обращения по подведомственности. исполнителю работ по государственной кадастровой оценке).

#### **4** Что делать, если сведения о кадастровой стоимости верны, но кажется, что оценка все равно завышена?

В настоящее время кадастровую стоимость, можно, обжаловать в порядке, предусмотренном статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (при территориальных управлениях Росреестра) или в суде субъекта Российской Федерации.

#### **5** Возможно ли беспорное исправление ошибок в определении кадастровой стоимости?

В случае выявления ошибки в определении кадастровой стоимости, необходимо подать заявление в Министерство имущественных и земельных отношений Тверской области об исправлении такой ошибки.

Рекомендуем приложить копии документов, подтверждающих выявленную ошибку (о регистрации права, кадастровые паспорта или кадастровые выписки, письма администрации района в месте нахождения земельного участка о правильном виде разрешенного использования или иные документы).

Приём документов осуществляется: понедельник - четверг с 10.00 до 17.00 (перерыв: 12.30-13.30), пятница – с 10.00 до 16.00 (перерыв: 12.30-13.30), кабинет 1012, Смоленский переулок, д. 29, г. Тверь, 170100.

По итогам рассмотрения заявителю направляется мотивированный ответ о наличии или отсутствии ошибок.

В случае выявления ошибки проводится перерасчет кадастровой стоимости, заново утверждаются результаты новой кадастровой оценки, вносятся изменения в приказ Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области и направляются сведения о новой кадастровой стоимости в орган кадастрового учета для внесения в государственный кадастр недвижимости.

Исправление ошибок, допущенных при проведении государственной кадастровой оценки, осуществляется Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области только по обращениям заявителей, без оспаривания кадастровой стоимости в комиссии по рассмотрению споров об определении кадастровой стоимости или в суде.

**Итоговая схема по установлению справедливой  
кадастровой стоимости**

