**Алгоритм досудебного пересмотра кадастровой стоимости**

**Получение сведений о кадастровой стоимости.**

1. Для налогообложения, установления арендной платы, а также иных целей, предусмотренных законодательством РФ, применяется кадастровая стоимость, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Сведения о кадастровой стоимости в виде официального документа можно получить, не выходя из дома.

Для этого необходимо запросить выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости на сайте Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/> (Электронные услуги и сервисы/ Получение сведений ЕГРН).

Сведения ЕГРН о кадастровой стоимости предоставляются бесплатно. В запросе можно указать дату, по состоянию на которую необходимы данные.

1. В ЯНАО разработан сервис, позволяющий в режиме online посмотреть сведения о кадастровой стоимости, определенной ГБУ ЯНАО «ГКО»:

Для этого необходимо ввести данные о кадастровом номере. Предоставление другой информации не требуется. Сервис содержит историю изменения кадастровой стоимости и характеристики, влияющие на ее величину.

**Изменение кадастровой стоимости в досудебном порядке.**

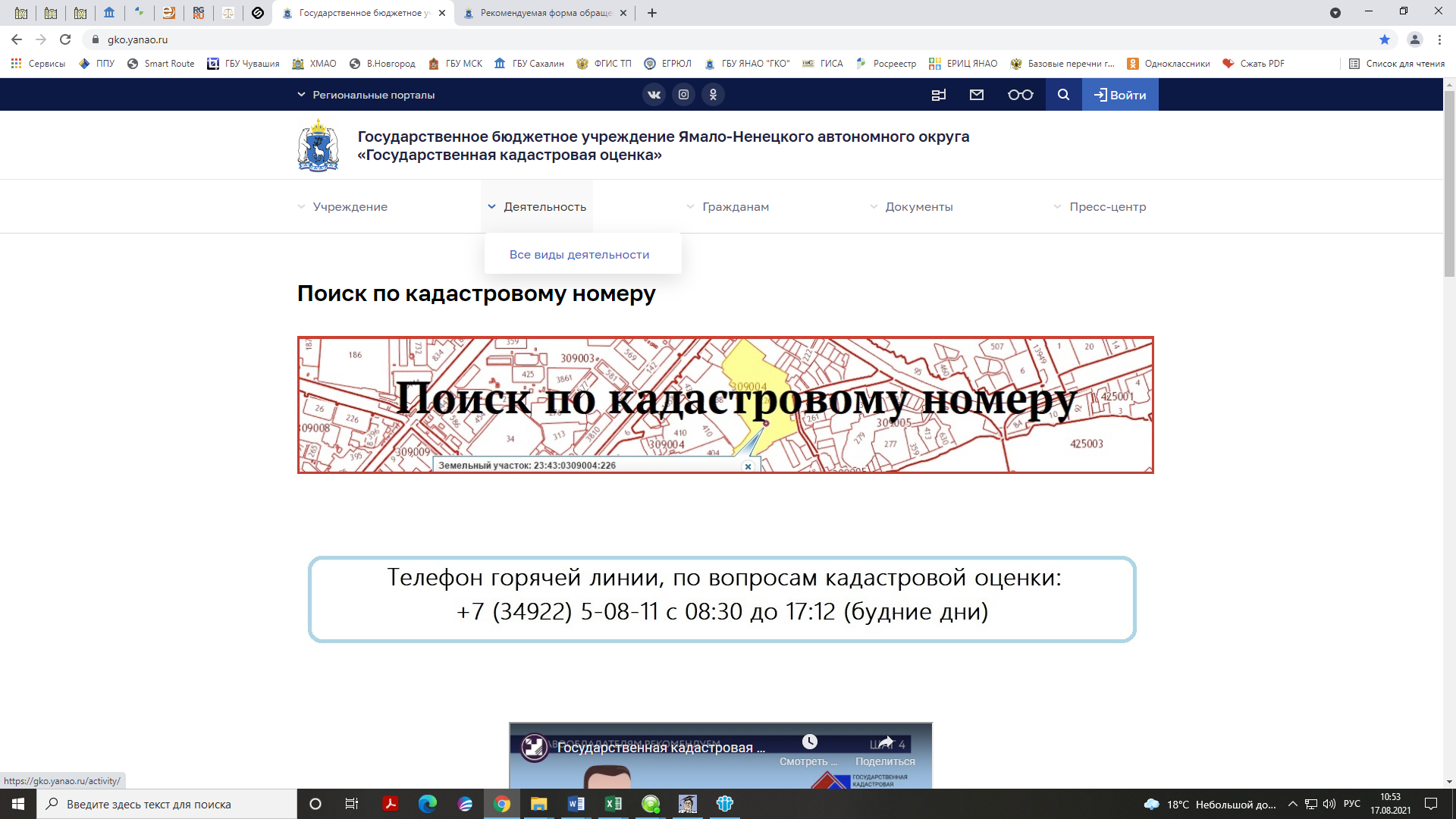
Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о государственной кадастровой оценке) позволяет решить вопрос пересмотра **уже утвержденной кадастровой стоимости** в рамках деятельности ГБУ ЯНАО «ГКО» путем подачи в учреждение следующих документов.

1) Обращение о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0280 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений».

С обращением могут обратиться юридические лица и физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления.

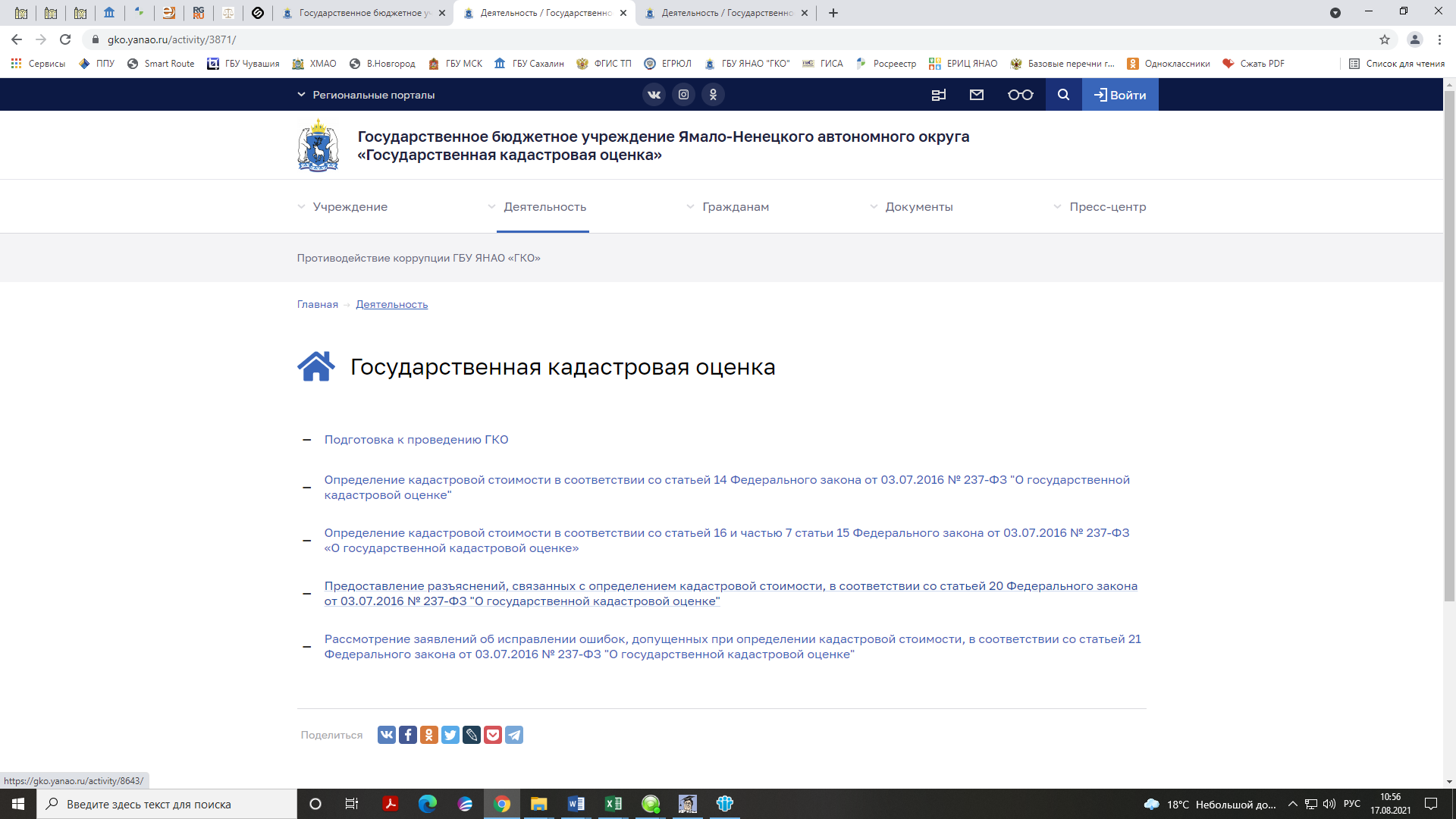
Срок рассмотрения обращения – 30 дней.

Рекомендуемая форма такого обращения размещена на сайте учреждения (<https://gko.yanao.ru/>) в разделе Деятельность/Государственная кадастровая оценка

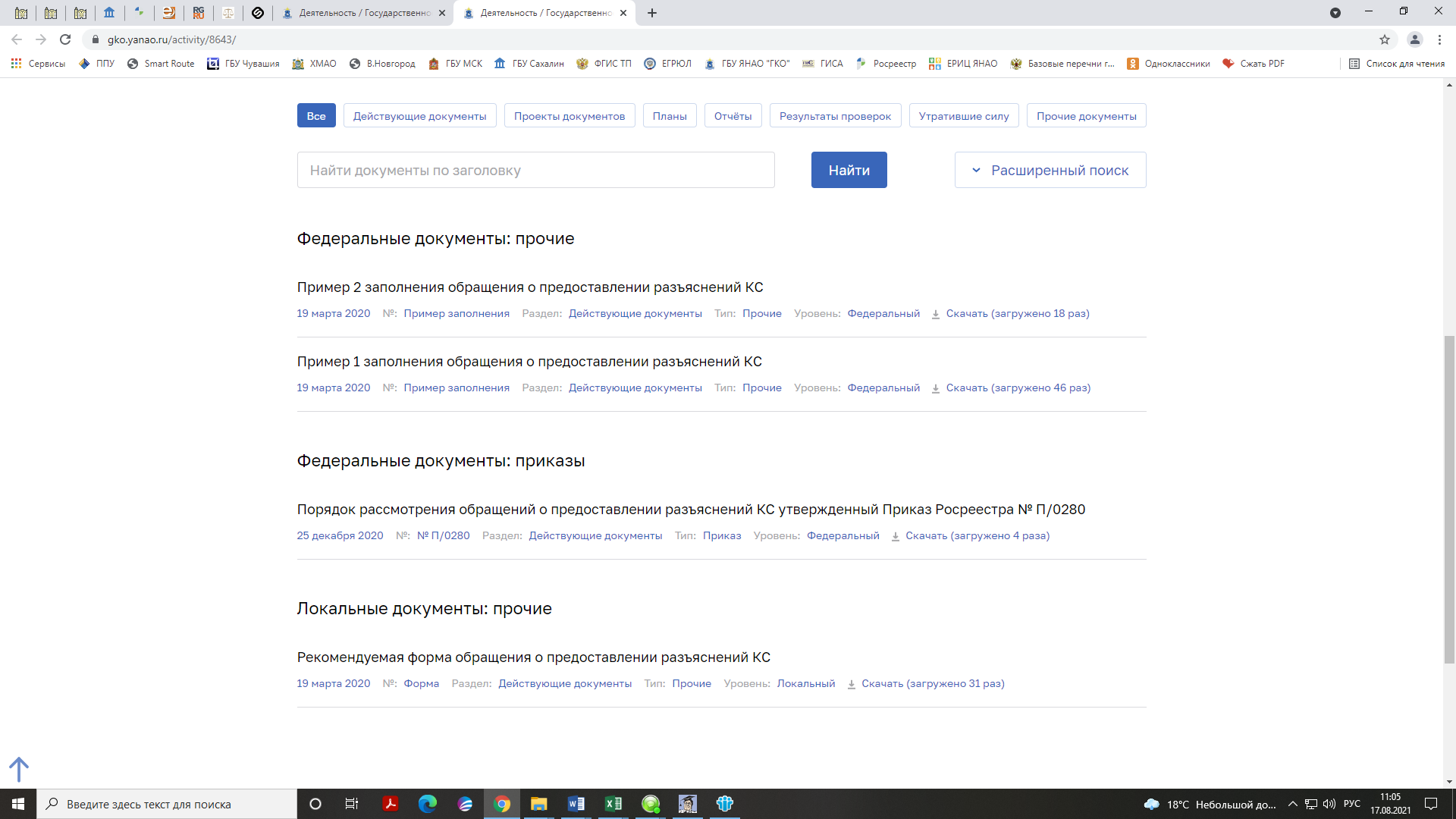




Подраздел «Предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 20 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»



Здесь же размещены примеры заполнения обращения о предоставлении разъяснений



Разъяснения представляют собой информацию в табличной форме, содержащую следующие сведения:

- дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости);

- основание определения кадастровой стоимости;

- реквизиты акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, наименование органа, его принявшего;

- сведения о ценообразующих факторах, характеризующих объект недвижимости и его окружение, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости;

- характеристики объекта недвижимости, с учетом которых была определена кадастровая стоимость

- описание последовательности определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, решений и выводов, использованной информации, повлиявших на результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе о модели определения кадастровой стоимости; о сегменте рынка объектов недвижимости, группе, подгруппе, к которым отнесен объект недвижимости, с их описанием; об использованных подходах и методах оценки объекта недвижимости с обоснованием их выбора.

В случае если в процессе подготовки разъяснений учреждением будет выявлена ошибка, допущенная при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, такая ошибка будет исправлена, а стоимость пересчитана.

Кроме того, в случае обнаружения Вами в разъяснениях технической ошибки (описки, опечатки, арифметической ошибки или иной подобной ошибки) либо методологической ошибки (несоответствия определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке), допущенной при определении кадастровой стоимости, Вы вправе подать заявление об исправлении такой ошибки в соответствии со статьей 21 Закона о государственной кадастровой оценке.

В разъяснениях рекомендуем обратить внимание на характеристики объекта недвижимости, с учетом которых была определена кадастровая стоимость (таблица 5.3).

На кадастровую стоимость земельных участков существенное влияние оказывает:

- вид разрешенного использования;

- площадь;

- наличие/отсутствие коммуникаций.

В случае несоответствия указанных характеристик фактическим Вы можете предпринять следующие действия:

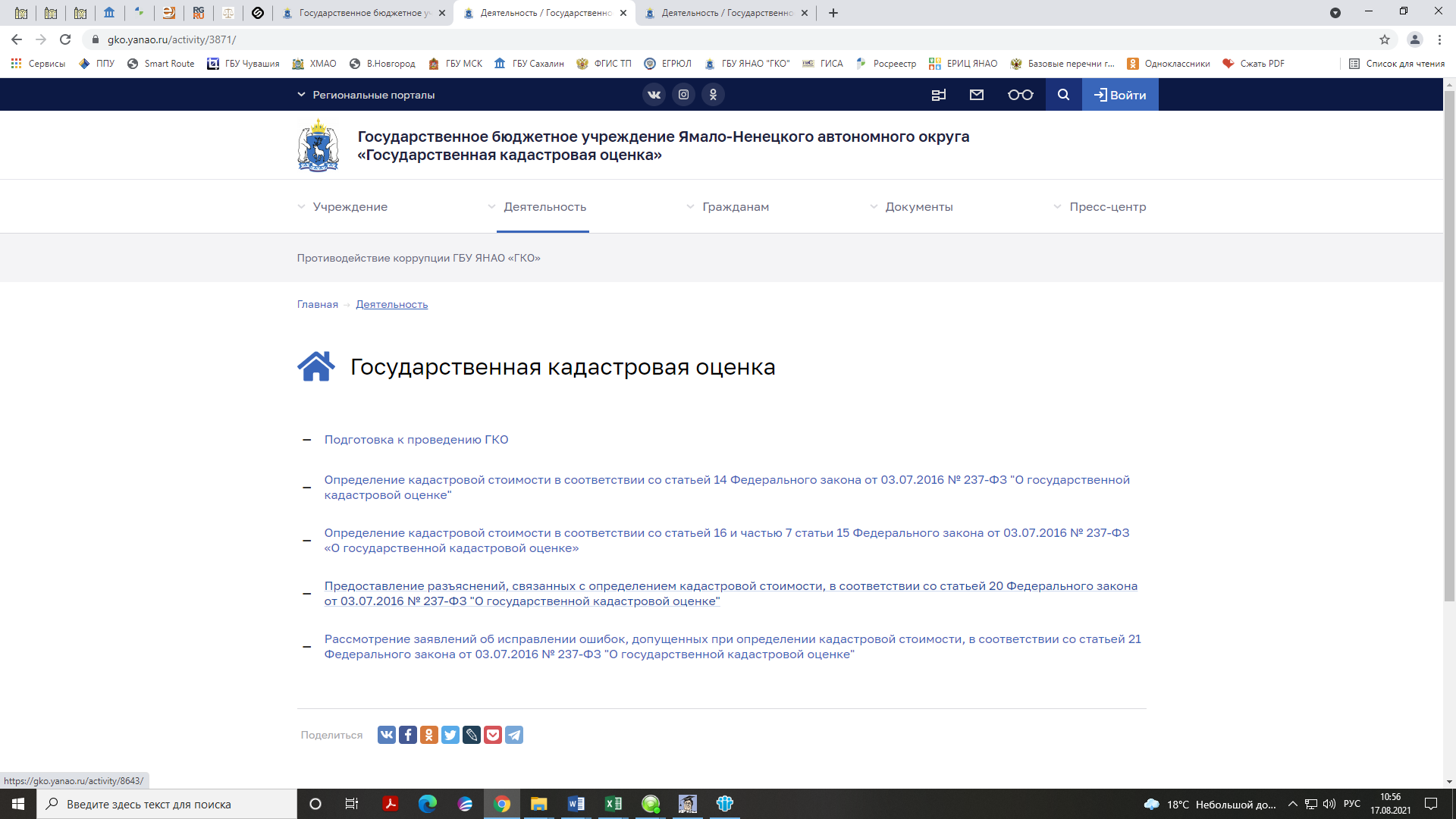
|  |  |
| --- | --- |
| вид разрешенного использования | Для уточнения сведений о виде разрешенного использования Вы можете обратиться в местную администрацию.  *Кадастровая стоимость будет пересчитана после внесения изменений в ЕГРН.* |
| площадь | Если земельный участок не отмежеван, или площадь, указанная в разъяснениях, не соответствует фактической, Вы можете обратиться к кадастровому инженеру для установления границ Вашего земельного участка и определения точной площади. На основании подготовленного кадастровым инженером межевого плана необходимо внести изменения в ЕГРН (подать соответствующее заявление через МФЦ).  *Кадастровая стоимость будет пересчитана после внесения изменений в ЕГРН.* |
| коммуникации | В случае, если при расчете кадастровой стоимости учтены (не учтены) коммуникации – наличие электро-, водо-, теплоснабжения (информация об этом указана в таблицах 5.3 и 5.4 разъяснений), а фактически они отсутствуют (имеются), Вы можете обратиться в ГБУ ЯНАО «ГКО» с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.  *Кадастровая стоимость будет пересчитана в случае подтверждения информации об отсутствии (наличии) таких коммуникаций.* |

2) Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0286 «Об утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости».

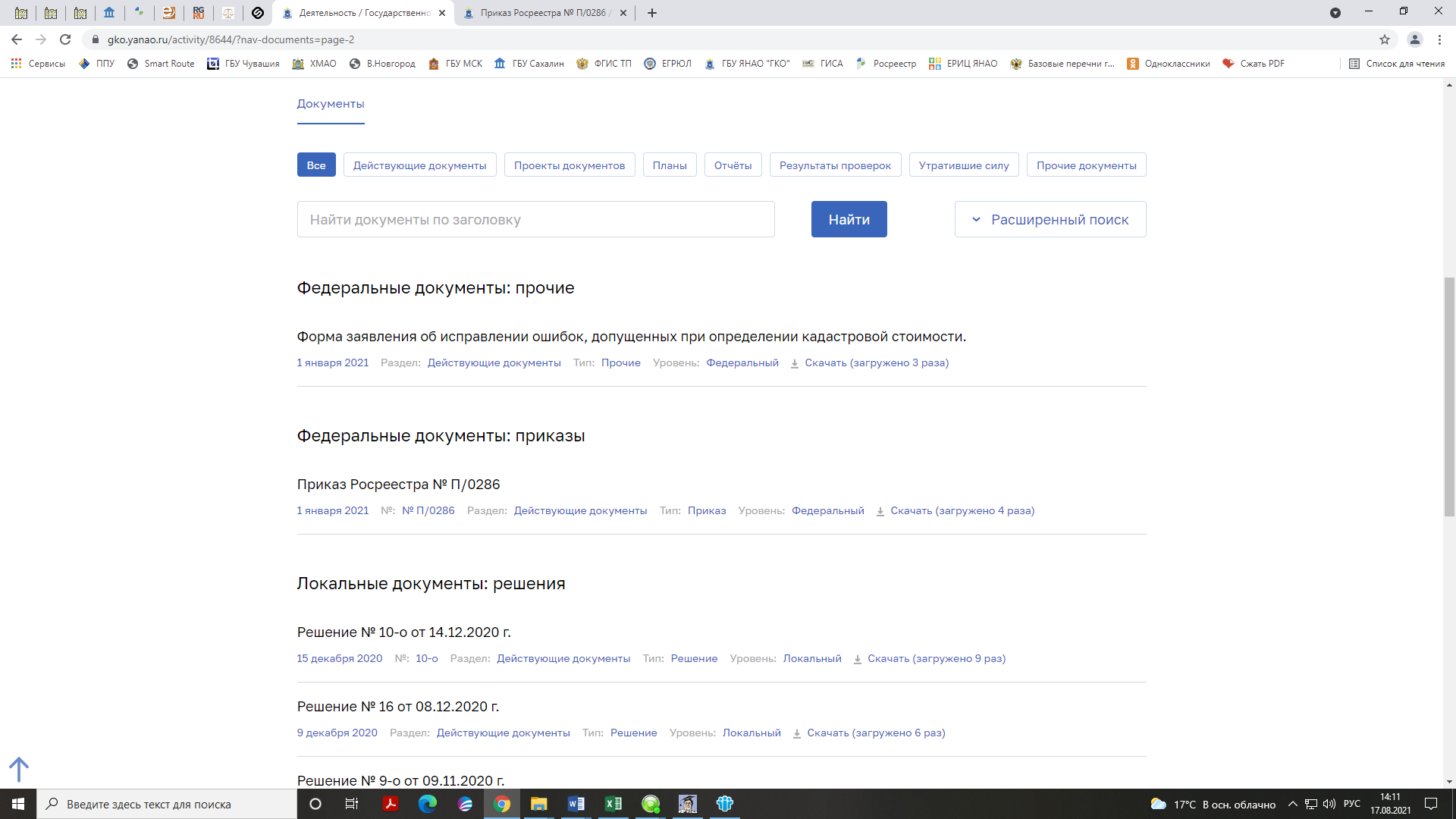
С заявлением об исправлении ошибок может обратиться любое лицо.

Срок рассмотрения заявления – 30 дней.

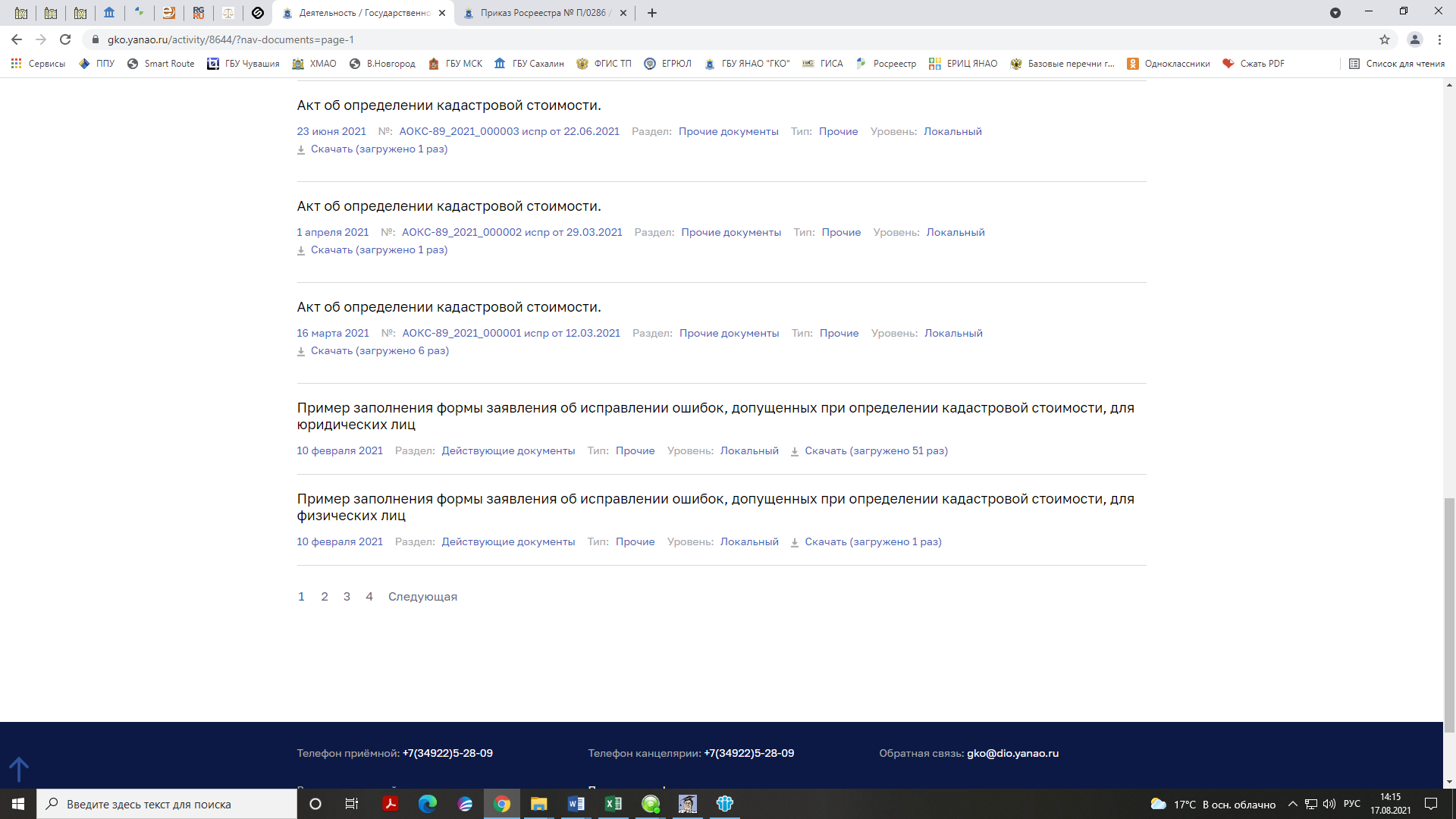
Рекомендуемая форма такого обращения размещена на сайте учреждения (<https://gko.yanao.ru/>) в разделе Деятельность/Государственная кадастровая оценка/ Рассмотрение заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, в соответствии со статьей 21 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».



В этом подразделе на странице 2 размещена форма заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, и требования к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости (Приказ Росреестра № П/0286).



На странице 1 размещены примеры заполнения заявления



Заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, должно содержать:

1) фамилию, имя и отчество (последнее - при наличии) физического лица, полное наименование юридического лица, номер телефона для связи с заявителем, почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

2) кадастровый номер объекта недвижимости (объектов недвижимости), в отношении которого подается заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

3) указание на содержание ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, с указанием (при необходимости) номеров страниц (разделов) отчета, на которых находятся такие ошибки, а также обоснование отнесения соответствующих сведений, указанных в отчете, к ошибочным сведениям.

К заявлению об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, рекомендуем приложить документы, подтверждающие наличие указанных ошибок.

Пересмотр и исправление результатов определения кадастровой стоимости ГБУ ЯНАО «ГКО» при подаче в учреждение вышеуказанных обращения и заявления, в целях обжалования результатов кадастровой оценки, **не потребует затрат от заинтересованных лиц (в том числе наличия рыночного отчета)**.

В случае выявления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, их исправление и пересчет кадастровой стоимости учреждением осуществляется бесплатно!

В случае исправления ошибки в сторону уменьшения, **новая кадастровая стоимость будет распространяться на предыдущий период** (весь период применения кадастровой стоимости, при определении которой была допущена ошибка).

**Обращаем Ваше внимание, что ГБУ ЯНАО «ГКО» осуществляет предоставление разъяснений и исправление ошибок в отношении тех объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена учреждением.**

**Способы подачи обращения о предоставлении разъяснений и заявления об исправлении ошибок:**

1) по месту нахождения ГБУ ЯНАО «ГКО» по адресу: г. Салехард, ул. Комсомольская, д. 13, Ямало-Ненецкий автономный округ.

Режим работы:

понедельник - пятница: с 08.30 до 18.00 (перерыв с 12.30 до 14.00);

предпраздничные дни: понедельник - пятница: с 08.30 до 15.30;

выходные дни: суббота, воскресенье.

2) почтовым отправлением по адресу: г. Салехард, абонентский ящик № 38, Ямало-Ненецкий автономный округ, 629008;

3) скан образ обращения/заявления с подписями и печатями на электронный адрес [gko@dio.yanao.ru](mailto:gko@dio.yanao.ru) (оригинал почтой досылать не требуется);

4) через отделы предоставления услуг ГУ ЯНАО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее – МФЦ):

справочный номер телефона: 8-800-2000-115;

официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: mfc.yanao.ru.

Адреса и режим работы отделов предоставления услуг МФЦ размещены на официальном сайте МФЦ.

Все интересующие вопросы можно задать **по телефону «горячей линии» ГБУ ЯНАО «ГКО» (34922) 5-08-11.**

Перед заполнением и подачей документов рекомендуем проконсультироваться со специалистами учреждения!

**Вся информация о государственной кадастровой оценке в ЯНАО** публикуется ГБУ ЯНАО «ГКО» на сайте и страницах учреждения в социальных сетях:

|  |  |
| --- | --- |
| сайт: | https://gko.yanao.ru/ |
| C:\Users\MEApsalikova\Downloads\instagram-instagram.jpg | @gbu.yanao.gko |
| C:\Users\MEApsalikova\Downloads\i.jpg | <https://vk.com/public171253090> |
| C:\Users\MEApsalikova\Downloads\OK.jpg | https://ok.ru/gbuyanaogo |