



**РОСРЕЕСТР**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

**Управление по Пермскому краю**

# Определение кадастровой СТОИМОСТИ

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

**Под кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате:

1. проведения государственной кадастровой оценки (далее – ГКО);
2. рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости;
3. осуществления государственного кадастрового учета (ГКУ) ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в ЕГРН соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости

## Случаи определения кадастровой стоимости земельных участков

В соответствии со ст. 24.19 135-ФЗ кадастровая стоимость определяется органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке в случаях:

1. образование нового земельного участка;
2. изменение площади земельного участка;
3. изменение вида разрешенного использования земельного участка;
4. перевод земельного участка из одной категории в другую или отнесение земельного участка к определенной категории земель;
5. включение в ЕГРН сведений о ранее учтенном земельном участке

# Случаи определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства

В соответствии со ст. 24.19 135-ФЗ кадастровая стоимость определяется органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке в случаях:

1. образование объекта недвижимости;
2. включение сведений о Р/У объекте недвижимости;
3. осуществление кадастрового учета изменений уникальных характеристик объекта недвижимости:

изменение назначения

изменение площади

смена родительского объекта (изменение кадастрового квартала, вида объекта на здание, на сооружение, на объект незавершенного строительства)

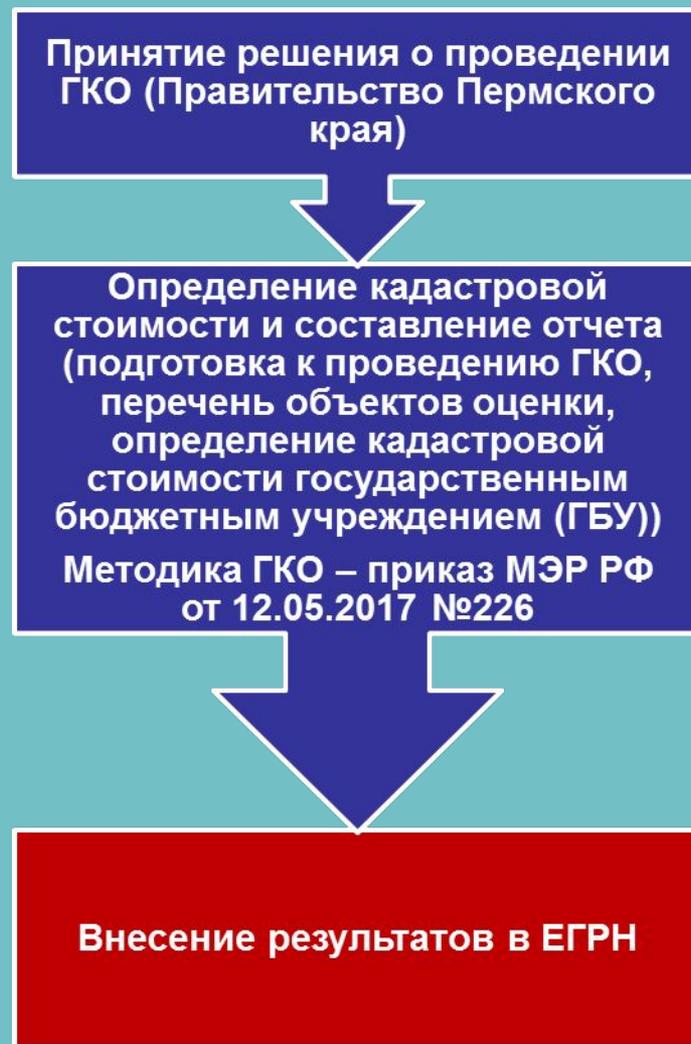
# Государственная кадастровая оценка (ГКО)

- совокупность действий, включающих в себя:

**ст. 24.11 135-ФЗ**



**с 01.01.2017 по 237-ФЗ\***



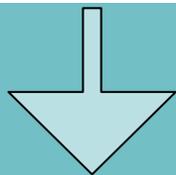
\*- в Пермском крае ГБУ будет создано с 01.07.2017 в Центре технической инвентаризации ПК

## Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости (ст. 24.18 135-ФЗ)

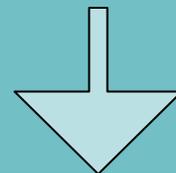


## Особенности оспаривания кадастровой стоимости (ст. 24.19 135-ФЗ)

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости:



ЮЛ, ФЛ\*  
в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц

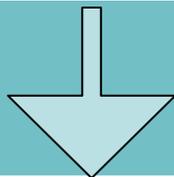


ОГВ, ОМС в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности

\* !!! Для оспаривания юридическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию является обязательным

## Особенности оспаривания кадастровой стоимости (ст. 24.19 135-ФЗ)

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости  
может быть подано в комиссию:



!!! с даты внесения в ЕГРН кадастровой стоимости по дату внесения в ЕГРН кадастровой стоимости, полученной при проведении очередной государственной кадастровой оценки или при изменении характеристик, повлекших пересчет кадастровой стоимости (в соответствии со ст. 24.19 135-ФЗ),

!!! не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в ЕГРН оспариваемых результатов определения кадастровой  
СТОИМОСТИ

## Особенности оспаривания кадастровой стоимости (ст. 24.19 135-ФЗ)

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

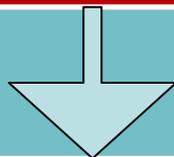
недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости

установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (Дата определения кад. стоимости) \*

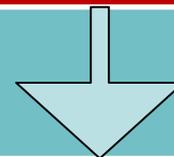
\* Дата определения кадастровой стоимости содержится в выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащей сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости

## Особенности оспаривания кадастровой стоимости (ст. 24.19 135-ФЗ)

В целях выявления основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться:



к заказчику работ в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки\*



или в орган, осуществляющий функции по ГКО, в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии со статьей 24.19 135-ФЗ (при изменении характеристик, повлекших пересчет КС \*)

\* В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ и орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

## Особенности оспаривания кадастровой стоимости (ст. 24.19 135-ФЗ)

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, **содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости**

нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости

Многофункциональный центр  
Офис приема ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю

Нотариальные органы

## Особенности оспаривания кадастровой стоимости (ст. 24.19 135-ФЗ)

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его КС, если заявление подается на основании недостоверности указанных сведений

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, составленный **на бумажном носителе и в форме электронного документа**, если заявление подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости

Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы, подтверждающие, что при ГКО использованы недостоверные сведения по объекту недвижимости

Оценочные организации

## Особенности оспаривания кадастровой стоимости (ст. 24.19 135-ФЗ)

Как выявить недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его КС

Найти по кадастровому номеру земельный участок или объект капитального строительства  
на ПУБЛИЧНОЙ  
КАДАСТРОВОЙ КАРТЕ

Получить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
• в МФЦ  
• На сайте [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru) в разделе «Получение сведений из ЕГРН»

## Особенности оспаривания кадастровой стоимости (ст. 24.19 135-ФЗ)

Сроки рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой  
СТОИМОСТИ:

7 календарных дней

1. извещение о принятии к рассмотрению комиссией либо отказ в принятии заявления
2. уведомление ОМС, на территории которого расположен объект

1 месяц

рассмотрение заявления  
комиссией

## Особенности применения кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда (ст. 24.20 135-ФЗ)

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 135-ФЗ, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания

Заявление в комиссию подано  
в 2017 году

Кадастровая стоимость  
применяется с 01.01.2017

Заявление в комиссию подано в  
2017 году, объект поставлен на  
гос. кадастровый учет  
01.06.2017

Кадастровая стоимость  
применяется с 01.06.2017

## Особенности применения кадастровой стоимости объектов капитального строительства (ст. 378.2 ч.2 Налогового кодекса РФ )

Налоговая база определяется как **кадастровая стоимость** имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения:

- 1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;
- 2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;
- 3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятельности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;
- 4) жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

## **Особенности применения кадастровой стоимости объектов капитального строительства (ст. 378.2 ч.2 Налогового кодекса РФ )**

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (Правительство Пермского края) не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу:

- 1) определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 настоящей статьи, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость;
- 2) направляет перечень в электронной форме в налоговый орган по субъекту Российской Федерации;
- 3) размещает перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

**Закон Пермского края,  
устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя  
из кадастровой стоимости указанных объектов  
недвижимого имущества, не принят**

# Результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства

Здания

Помещения

Сооружения

Объекты незавершенного строительства

**Постановление ППК  
от 28.12.2012 N 1588-п**

# Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков

Населенные пункты

Постановление ППК от 21.11.2013 № 1610-п

Земли сельскохозяйственного назначения (кроме участков СОД\*)

Постановление ППК от 23.10.2013 № 1479-п

Земли сельскохозяйственного назначения (участки СОД)

Акты об утверждении кадастровой стоимости ОМС Пермского края

Земли промышленности и иного специального назначения

Постановление ППК от 27.11.2014 № 1360-п

Земли особо охраняемых территорий и объектов

Постановление ППК от 27.11.2014 № 1362-п

Земли водного фонда

Постановление ППК от 22.10.2015 N 877-п

Земли лесного фонда

Постановление ППК от 27.11.2014 № 1361-п

\* Участки СОД – участки в границах садоводческих, дачных объединений

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**