

Ответы Кадастровой палаты по Москве на наиболее часто задаваемые вопросы граждан

При оформлении недвижимости у заявителей нередко возникают вопросы, для решения которых требуется консультация квалифицированного специалиста.

Представляем Вам наиболее популярные вопросы с разъяснениями Кадастровой палаты по Москве.

Вопрос. Кто может оспорить кадастровую стоимость?

Ответ. Оспорить кадастровую стоимость может любой гражданин, чьи права и обязанности затрагивают результаты оценки кадастровой стоимости.

Это может быть владелец недвижимости с правом собственности (участник долевой собственности — независимо от согласия других владельцев), с правом постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, если кадастровая стоимость влияет на его права и обязанности (например, по уплате налогов).

Бывший собственник объекта недвижимости вправе обратиться с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости, если результаты кадастровой оценки затрагивают его права и обязанности как налогоплательщика, в налоговом периоде, в котором подается заявление.

Также с требованием пересмотреть кадастровую стоимость недвижимости может выступить арендатор недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо арендатор недвижимости у физического или юридического лица, если кадастровая стоимость влияет на формирование арендной платы. В последнем случае согласие собственника на такой пересмотр должно быть выражено в письменной форме.

Вопрос. В каких случаях можно оспорить кадастровую стоимость?

Ответ. Оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости существует только два:

1. Недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

2. Кадастровая стоимость объекта недвижимости превышает рыночную стоимость этого объекта (на момент установления кадастровой стоимости).

В первом случае при положительном решении кадастровая оценка проводится заново, во втором случае кадастровая стоимость устанавливается в размере рыночной.

Под недостоверными сведениями обычно понимаются ошибки, допущенные при проведении оценки, в том числе неправильное определение характеристик объекта недвижимости, повлиявшее на кадастровую стоимость.

Вопрос: Как узнать, какие сведения использовались для проведения кадастровой оценки?

Ответ. Сведения о том, как, когда, кем и по чьему заказу была установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости вместе с отчетами о проведении кадастровой оценки, хранятся в Фонде данных государственной кадастровой оценки. Получить их можно в режиме онлайн, на сайте Росреестра в разделе «Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки» - https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO.

Чтобы воспользоваться сервисом, вам необходимо знать кадастровый номер объекта недвижимости.

С запросом о предоставлении сведений, использованных при определении кадастровой стоимости, вы также можете обратиться лично:

1. К заказчику работ по определению кадастровой стоимости, если кадастровая стоимость была определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки.

2. В территориальное отделение Управления Росреестра по Москве по месту расположения объекта недвижимости, если кадастровая стоимость была определена при постановке объекта на кадастровый учет (или в результате внесения изменений в него).

Вопрос. Что такое реестровая ошибка и порядок её исправления в ЕГРН?

Ответ. Реестровой ошибкой признается воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или предоставленных в орган

регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия.

Следует отметить, что выявить реестровую ошибку и осуществить её исправление собственник самостоятельно не может, поскольку для этого нужны специфические знания и геодезические приборы. Данной проблемой занимается кадастровый инженер. Для формирования межевого плана/технического плана по исправлению реестровой ошибки кадастровому инженеру необходимо приложить документы, подтверждающие факт наличия такой ошибки, а также в разделе «Заключение кадастрового инженера» следует обосновать наличие такой ошибки.

Законом предусмотрены три варианта исправления реестровых ошибок:

1. Путем формирования межевого или технического плана.
2. В порядке информационного взаимодействия (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в ЕГРН, являются документы, поступившие в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия).
3. На основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки (вне зависимости от причин ее возникновения).

Вопрос. Почему кадастровый номер нашего здания не соответствует номеру кадастрового квартала, в котором здание расположено?

Ответ. Сведения о Вашем объекте недвижимости были внесены в кадастр недвижимости без сведений о координатах контура здания. Вследствие этого, в качестве способа определения кадастрового квартала при присвоении кадастрового номера использовались адресные ориентиры объекта недвижимости, которые не позволяют определить расположение объекта относительно кадастрового деления безошибочно.

Таким образом, при определении кадастрового квартала в отношении Вашего объекта недвижимости был определен номер кадастрового района, отличающийся от его фактического расположения.

Для уточнения сведений о кадастровом квартале, в границах которого расположен объект недвижимости, необходимо проведение кадастровых работ, в результате чего для здания будет указан в качестве родительского правильный квартал кадастрового деления. При этом кадастровый номер, присвоенный объекту недвижимости, не изменяется.

Кадастровая палата по Москве (филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве) – обособленное подразделение федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра»).

Кадастровая палата по Москве реализует на территории Москвы полномочия ФГБУ «ФКП Росреестра» по приему-выдаче документов на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, а также предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Контакты для СМИ

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве
Москва, Зеленый проспект, 20
8(495)~~411-60-19587-78-55~~ (вн.23-5633)
press@77.kadastr.ru