**Кадастровую стоимость недвижимости можно оспорить**

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области напоминает, что в большинстве случаев налог на Вашу недвижимость исчисляется исходя из ее кадастровой стоимости. Если Вы считаете кадастровую стоимость неверной - Вы можете это оспорить.

Кадастровая стоимость – это  стоимость Вашей недвижимости, внесенная в государственный кадастр недвижимости (ГКН). Она формируется по результатам кадастровой оценки, которую выполняют независимые оценщики, а утверждают региональные и местные органы власти. Они же и выбирают оценщиков. Результаты оценки органы власти передают в Росреестр для внесения в ГКН.

Вы можете оспорить эти результаты в суде или специальной комиссии по оспариванию кадастровой стоимости. Более быстрый способ скорректировать кадастровую стоимость - это обратиться в комиссию. Такая комиссия создана при Управлении Росреестра Свердловской области. Порядок обращения в Комиссию Вы можете узнать на официальном сайте Росреестра (<http://rosreestr.ru>) или по телефону кол-центра 8 (800) 100 34 34.

Физические лица могут выбирать обратиться в суд или в комиссию, а юридические лица обязаны сначала обратиться именно в комиссию. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца. В случае успешного оспаривания величина налога будет изменена не только за следующие налоговые периоды, но и за год, в котором было подано заявление на оспаривание.

По закону есть два основания, чтобы оспорить кадастровую стоимость. Первое - если при кадастровой оценке использовались неверные сведения об объекте недвижимости, например, неправильная площадь. Второе - если кадастровая стоимость выше рыночной.

Чтобы проверить, не было ли ошибки при проведении кадастровой оценки, Вам необходимо узнать когда и каким способом она была проведена. Установить это можно воспользовавшись сервисом «Фонд данных государственной кадастровой оценки» на сайте Росреестра. Если Вы нашли несоответствие в сведениях, то можете подать заявление об оспаривании кадастровой стоимости. К заявлению необходимо приложить нотариально заверенную копию документа, подтверждающего право собственности, документ, подтверждающий недостоверность сведений и справку о кадастровой стоимости.

Если кадастровая стоимость Вашей недвижимости выше рыночной - узнайте кадастровую стоимость и дату ее установления, заказав справку о кадастровой стоимости. Сопоставьте эту стоимость с рыночной, которая действовала на момент установления кадастровой стоимости. Так Вы поймете есть ли у Вас основания для оспаривания. Для подтверждения рыночной стоимости Вам потребуется заказать отчет у независимых оценщиков. Обязательно заказывайте оценку рыночной стоимости на ту дату, на которую была установлена кадастровая. Это важно для корректного сравнения. Если результаты оценки расходятся более чем на 30%. Вам необходимо дополнительно получить экспертное заключение от саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, выдавший Вам отчет.

Теперь Вы можете подать заявление о пересмотре кадастровой стоимости. К нему потребуется приложить нотариально заверенную копию документа, подтверждающую право собственности, отчет об оценке рыночной стоимости, справку о кадастровой стоимости и экспертное заключение.

В случае положительного решения кадастровая стоимость будет пересмотрена. Если положительное решение комиссии не принято, у вас есть право обратиться в суд для оспаривания кадастровой стоимости.

**Когда нужно обратиться к кадастровому инженеру?**

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области разъясняет, в каких ситуациях могут понадобиться услуги кадастрового инженера.

Если Вам необходимо зафиксировать в документах изменения о Вашем земельном участке, здании, сооружении, помещении или объекта незавершенного строительства до обращения в органы кадастрового учета и государственной регистрации прав, вам могут понадобиться услуги кадастрового инженера.

Кадастровый инженер готовит документы для постановки объекта на государственный кадастровый учет, внесение изменений в характеристики объекта, земельного участка или другого объекта недвижимости.

В каких случаях надо обратиться к кадастровому инженеру?

В случае если *документы на земельный участок не позволяют однозначно определить его границы на местности*, то кадастровый инженер поможет установить границы на местности и подготовит нужные бумаги. Если *границы Вашего и смежного участков определены неверно или вообще не определены* – кадастровый инженер определит границы и согласует их с соседями. *Вы построили новый дом и хотите оформить на него право собственности* – кадастровый инженер поможет подготовить необходимые документы для постановки на учет. Вы намереваетесь *купить у соседа его участок или же наоборот продать ему свой, либо Вы хотите объединить, разделить или перераспределить земельные участки* – для этого также понадобятся услуги кадастрового инженера.

Какие документы оформляет кадастровый инженер?

Кадастровые инженеры оформляют документы трех типов: межевой план в отношении земельных участков; технический план, в отношении зданий сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства; акт обследования для снятия с государственного кадастрового учета объектов капитального строительства. Кадастровые работы выполняются на основании договора подряда.

**Как записаться на прием в Кадастровую палату?**

Жители Свердловской области могут предварительно записаться на прием в Кадастровую палату любым удобным для себя способом: путем личного обращения, по телефону или посредством официального портала Росреестра.

Записаться на прием и выдачу документов на все виды государственных услуг, оказываемых населению Федеральной кадастровой палатой по Свердловской области можно  не только в межрайонный отдел, но и в любой территориальный отдел на территории Свердловской области. Услуга предварительной записи предоставляется бесплатно, и воспользоваться ей может любой желающий.

**Как записаться?**

Самым популярным среди уральцев способом предварительной записи является **электронный портал Росреестра**, благодаря которому заявитель существенно экономит личное время, минуя посещение офиса и живой очереди. Запись на прием через портал осуществляется на сайте [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru). В главном окне сайта находится раздел «Офисы и приемные. Предварительная запись на прием». На открывшейся странице следует выбрать субъект - Свердловская область, поставить галочку в поле «Все офисы в данном субъекте», после чего нажать ссылку «Показать офисы», далее выбрать интересующий межрайонный или территориальный отдел. После чего записываетесь на выбранную дату и время приема. Обязательными полями для заполнения являются следующие строки: фамилия, имя, E-mail, телефон, регион, район и адрес.

Также чтобы попасть на прием, достаточно позвонить по телефону в офисы приема/выдачи документов или единому справочному телефону ведомственного центра телефонного обслуживания Росреестра: 8 (800) 100-34-34.

Напоминаем, что **офисы МФЦ «Мои документы» осуществляют прием и выдачу документов** основных государственных услуг Росреестра. Записаться на прием в МФЦ можно по телефону: 8 (800) 100-200-84-40.

**Как выбрать кадастрового инженера? Советы Кадастровой палаты**

Рано или поздно каждый житель Свердловской области сталкивается с процедурой оформления недвижимости в собственность и постановкой ее на государственный учет. Подойти к этому процессу следует со всей серьезностью, и обратиться к квалифицированному специалисту, который грамотно подготовит все необходимые документы для осуществления государственного кадастрового учета недвижимости. Услуги кадастрового инженера необходимы всем владельцам квартир, домов, помещений, сооружений, дачных участков и объектов капитального строительства, ведь без постановки собственности на кадастровый учет ее невозможно будет продать или передать по наследству.

Так как же правильно выбрать компетентного исполнителя кадастровых работ? В этом вопросе поможет разобраться Федеральная кадастровая палата по Свердловской области.

Обязательным условием при выборе надежного кадастрового инженера является наличие **действующего** **квалификационного аттестата** кадастрового инженера. Для этого необходимо удостовериться, содержатся ли о нем сведения в государственном реестре кадастровых инженеров, который размещен на сайте Росреестра, в разделе «Электронные услуги и сервисы». В настоящее время в реестре кадастровых инженеров с действующим аттестатом содержится информация о 842 специалистах, осуществляющих свою деятельность на территории Свердловской области.

Тут вы можете найти информацию о месте работы инженера и изучить результаты его профессиональной деятельности. В первую очередь, нужно обратить внимание на количество отказов в осуществлении кадастрового учета по причине некачественной подготовки документов (чем меньше это количество, тем выше качество). Реестр содержит информацию об общей величине документов, подготовленных кадастровым инженером, и о доле как положительных, так и отрицательных решений по этим документам. Еще одним немаловажным критерием качества работы специалиста являются **сроки выполнения** поставленной задачи. Для этого следует обратить внимание на то обстоятельство, использует ли инженер электронные сервисы Росреестра при направлении документов в Кадастровую палату. Ведь использование электронных сервисов значительно ускоряет процесс получения кадастрового паспорта, поскольку документы, поступившие в электронном виде, Филиал рассматривает в сокращенные сроки.

После того, как кадастровый инженер выбран, и сведения о нем проверены в реестре, как правило, заключается договор подряда на оказание услуг. Необходимо заметить, что в случае некачественного исполнения кадастровых работ заказчик имеет право привлечь кадастрового инженера к административной ответственности. Помимо этого, для особых случаев предусмотрена уголовная ответственность за внесение лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, заведомо ложных сведений в межевой или технический планы, акты обследования.