

## Ответы Кадастровой палаты по Москве на наиболее часто задаваемые вопросы граждан

13.12.2018

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](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.

---

Адрес страницы: <http://sevizm.mos.ru/inform/detail/7763035.html>

---

[Управа района Северное Измайлово](#)