

**Методические рекомендации
о порядке действий собственников объекта недвижимости
по изменению кадастровой стоимости объектов недвижимости**

1. Недостоверная информация о характеристиках объектов недвижимого имущества в сведениях ЕГРН.

Причинами может являться наличие технической либо реестровой ошибки в сведениях ЕГРН.

Путь устранения: исправление технической ошибки в сведениях ЕГРН либо осуществление государственного кадастрового учета изменений в связи с исправлением реестровой ошибки в сведениях ЕГРН.

1.1. Устранение технической ошибки (*описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом регистрации прав (далее - Росреестр) при внесении сведений в ЕГРН и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН*).

Выявление: сравнение данных, содержащихся в выписке из ЕГРН и техническом паспорте (изготавливался до 01.01.2013), техническом плане объекта недвижимого имущества.

Необходимые действия: обратиться в Росреестр с заявлением об исправлении технической ошибки, приложив документ, подтверждающий наличие такой ошибки в сведениях ЕГРН (технический паспорт, технический план объекта недвижимости, содержащие достоверные сведения).

Срок исправления Росреестром: 3 рабочих дня с последующим уведомлением заявителя.

1.2. Устранение реестровой ошибки (*воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в техническом паспорте (изготовленном до 01.01.2013), в техническом плане, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы (кадастровым инженером) или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в Росреестр иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия*).

Выявление: сравнение фактических характеристик объекта (этажность, материал стен) со сведениями, содержащимися в выписке из ЕГРН и техническом паспорте, техническом плане объекта недвижимости.

Необходимые действия:

1 этап: исправить ошибку в документе, на основании которого недостоверные сведения были внесены в ЕГРН – обратиться к кадастровому инженеру для проведения кадастровых работ и изготовления технического плана объекта недвижимого имущества (с указанием в нем на то, что технический план подготовлен в целях исправления реестровой ошибки) либо к лицу или в орган, допустившие ошибку в документе, направленном в Росреестр.

2 этап: обратиться в Росреестр с заявлением о государственном кадастровом учете изменений в связи с исправлением реестровой ошибки, приложив изготовленный кадастровым инженером технический план или соответствующий документ, содержащий достоверные сведения об объекте недвижимости.

Срок исправления Росреестром: 5 рабочих дней с последующим уведомлением заявителя и выдачей выписки из ЕГРН.

2. Отсутствие информации о характеристиках объектов недвижимого имущества в сведениях ЕГРН.

Путь устранения: осуществление государственного кадастрового учета в связи с изменением характеристик объекта недвижимости.

Необходимые действия:

1 этап: обратиться к кадастровому инженеру для изготовления технического плана объекта недвижимого имущества, содержащего недостающие характеристики объекта недвижимости.

2 этап: обратиться в Росреестр с заявлением о государственном кадастровом учете изменений в связи с внесением сведений об объекте недвижимости, приложив технический план, содержащий недостающие характеристики объекта недвижимости.

Срок внесения изменений Росреестром: 5 рабочих дней с последующим уведомлением заявителя и выдачей выписки из ЕГРН.

Способы подачи заявлений и документов в Росреестр:

- через любой офис многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ);

- в электронном виде с помощью учетной записи Единого портала госуслуг через сервис «Личный кабинет правообладателя», ссылка на который содержится на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://rosreestr.ru/eservices/real-estate-registration>.

ВАЖНО: характеристики, сведения об объектах недвижимого имущества могут быть основными и дополнительными.

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся - материал стен, площадь, этажность, год постройки, сведения о родительском объекте. Основные сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в ЕГРН на основании подготовленного кадастровым инженером технического плана объекта недвижимого имущества.

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся - назначение, наименование здания, строения. Дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в ЕГРН на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Внесение изменений в сведения ЕГРН о наименовании здания, сооружения в соответствии с его фактическим использованием возможно по заявлению собственника такого объекта недвижимости только на основании имеющегося разрешения на ввод объекта в эксплуатацию после завершения строительства/реконструкции.

Исключение из ЕГРН сведений о наименовании здания, сооружения или помещения возможно по заявлению собственника такого объекта недвижимости с обязательным одновременным внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости.

После внесения уточненных сведений в ЕГРН сведения об объекте недвижимости с измененной характеристикой в порядке межведомственного информационного взаимодействия поступят в ОГБУ «Бюро технической инвентаризации и государственной кадастровой оценки» для пересчета кадастровой стоимости объекта недвижимости по новым характеристикам.

3. Заявитель направляет обращение за разъяснениями, связанными с определением кадастровой стоимости, в простой письменной форме, в обязательном порядке содержащее (статья 20 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о государственной оценке):

1) фамилию, имя и отчество, адрес места жительства физического лица, полное наименование, местонахождение юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) лица, подавшего Обращение;

2) кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости.

Заявление может быть подано лично в Учреждение по адресу: г.Ульяновск, пер. Молочный, д.4, 3 этаж, каб. 9, часы приема по будням с 9.00 до 12.00 или электронно по адресу: info@gko73.ru.

По результатам рассмотрения обращения ОГБУ «БТИГКО» предоставляет разъяснения по форме, установленной приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в течение 30 календарных дней.

4. В случае выявления ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости заявителю необходимо представить в Учреждение следующие документы (статья 21 Закона о государственной оценке):

1. заявление об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, подготовленное в соответствии с требованиями Приказа Росреестра от 06.08.2020 № П/0286 (Приложение 1);

2. документы, подтверждающие наличие ошибок.

К Заявлению об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, могут быть приложены документы, подтверждающие наличие указанных ошибок, или иные документы, содержащие сведения о характеристиках объекта недвижимости.

Учреждение, в рамках рассмотрения заявления об ошибке, делает запросы для подтверждения сведений, указанных в Заявлении. В случае отсутствия подтверждающих сведений выносится решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости объекта. В то же время Заявитель в рамках подачи Заявления об исправлении ошибки по учету признака аварийного или ветхого состояния вправе приложить документ, подтверждающий наличие данного признака: техническое заключение проектной организации, подтверждающее наличие аварийного или ветхого состояния здания.

5. Установление кадастровой стоимости в размере рыночной (статья 22.1 Закона о государственной оценке).

Для установления кадастровой стоимости в размере рыночной заявитель представляет в ОГБУ «БТИГКО» заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости по форме утвержденной приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0287 (Приложение №2).

К заявлению об установлении рыночной стоимости должны быть приложены:

- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа, содержащий выписку из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую сведения о зарегистрированных правах, об ограничениях прав и обременениях на объект недвижимости, рыночная стоимость которого устанавливается в указанном отчете;

- доверенность, удостоверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, если заявление подается представителем заявителя.

По результатам рассмотрения Заявления ОГБУ «БТИГКО» принимает следующие решения:

- решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;

- решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости.

Максимальный срок исполнения – в течение тридцати дней со дня его поступления Заявления.

6. В случае несогласия с включением объектов недвижимого имущества в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, правообладатель вправе обратиться в Министерство имущественных отношений, градостроительной деятельности и цифрового развития Ульяновской области лично или посредством почтового отправления (прием заявителей осуществляется ежедневно (кроме субботы и воскресенья) с 9.00 до 18.00 часов (перерыв с 13.00 до 14.00 часов)) по адресу: 432027, г. Ульяновск, ул. Андрея Блаженного, д.60а с заявлением об определении вида фактического использования объекта недвижимого имущества, с документами, подтверждающими несоответствие объекта недвижимого имущества критериям, установленным статьёй 378² Налогового кодекса Российской Федерации (Приложение №3).

Рассматривать вопросы о соответствии или несоответствии объектов недвижимого имущества критериям, предусмотренным статьёй 378² Налогового кодекса Российской Федерации, на основании поступивших заявлений уполномочена комиссия по рассмотрению вопросов определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как их кадастровая стоимость.

Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость размещен на сайте Министерства имущественных отношений, градостроительной деятельности и цифрового развития Ульяновской области в разделе «Информация» - «налог на имущество» ссылка: <https://mia73.ru/site/informatsiya/nalog-na-imushchestvo/>.

Законом Ульяновской области от 2 сентября 2015 г. № 99-ЗО «О налоге на имущество организаций на территории Ульяновской области» (далее – Закон № 99-ЗО) предусмотрены налоговые льготы по налогу на имущество организаций, основания и порядок их применения налогоплательщиками.

В частности часть 3 статьи 4 предусматривает право на применение налоговой льготы по налогу, подлежащему уплате в областной бюджет Ульяновской области за налоговые периоды 2025, 2026 и 2027 годов, при условии, что кадастровая стоимость таких объектов недвижимого имущества, подлежащая применению с 1 января 2025 года, превышает кадастровую стоимость этих объектов недвижимого имущества, подлежащую применению до 1 января 2025 года, на 15 процентов и более, в размере, по основаниям и в порядке, которые установлены статьёй 9¹² Закона № 99-ОЗ. Законом № 99-ОЗ предусмотрены иные налоговые льготы.

Статьей 214.10 Налогового кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ предусмотрены особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога по доходам, полученным от продажи недвижимого имущества, а также по доходам в виде объекта недвижимого имущества, полученного в порядке дарения.