



## **Как оспорить кадастровую стоимость недвижимости?**

Кадастровая стоимость недвижимости – основа для расчета налога на имущество, арендной платы, штрафов, а также некоторых других пошлин и платежей.

Узнать кадастровую стоимость можно в режиме «online» и с помощью сервиса «Публичная кадастровая карта» на официальном сайте Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)), а также обратившись в любой из офисов МФЦ за предоставлением выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Чтобы узнать кадастровую стоимость объекта, достаточно знать кадастровый номер земельного участка или адрес объекта недвижимости.

Что делать в случае несогласия с кадастровой стоимостью объекта?

В данном случае статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) предусмотрено право оспорить кадастровую стоимость, обратившись в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия), которая, в том числе, создана и при Управлении Росреестра по Вологодской области (г. Вологда, ул.Челюскинцев, д. 3).

За 2017 год в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Вологодской области было принято 1823 заявления о пересмотре кадастровой стоимости, из них удовлетворено 1533 заявления. За пять месяцев 2018 года принято 229 заявлений, удовлетворено 195 заявлений.

В работе комиссии принимают участие как эксперты со стороны Управления Росреестра и филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата

Росреестра» по Вологодской области, так и представители региональных органов власти и оценочного сообщества.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости или установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Для юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления досудебное урегулирование споров о кадастровой оценке обязательно. Перед подачей иска в суд они сначала должны обратиться в комиссию, а физические лица могут выбирать: либо обращаться в комиссию, либо сразу в суд. На практике урегулирование споров в комиссии обычно происходит быстрее, чем в суде.

Для оспаривания кадастровой стоимости в комиссии заинтересованному лицу необходимо обратиться с соответствующим заявлением, приложив к нему необходимые документы:

- выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

- нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;

- отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений.

К заявлению также могут прилагаться иные документы.

Заявление без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается. В случае принятия к рассмотрению, заявление рассматривается в течение одного месяца с даты его поступления в комиссию.

Если кадастровая стоимость изменена по решению комиссии или суда, в порядке, установленном статьей 24.18 Закона об оценке, то сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в том числе для налогообложения), с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление, но не ранее даты внесения в ЕГРН кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Однако есть одно «но» - заинтересованные лица могут обратиться в комиссию в течение пяти лет с даты внесения сведений о кадастровой

стоимости в ЕГРН. Эту дату можно узнать из выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В том случае, если пятилетний срок истек, решить вопрос о снижении кадастровой стоимости объекта недвижимости возможно только в судебном порядке, обратившись в Вологодский областной суд (г. Вологда, ул. Чехова, д. 39).

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области