

Как оспорить результаты определения кадастровой стоимости

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценке) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (порядок создания и работы комиссий утвержден приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263).

Согласно нормам Закона об оценке Росреестр наделен полномочиями по созданию комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и ведению фонда данных государственной кадастровой оценки.

В целях реализации ст. 24.18 Закона об оценке, приказом Росреестра от 26.10.2012 № П/493 «О создании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Курганской области» создана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - Комиссия).

В состав Комиссии входят представитель Управления Росреестра по Курганской области, Кадастровой палаты, представитель органа исполнительной власти Курганской области и Национального совета по оценочной деятельности.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены:

- физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости **затрагивают права и обязанности** этих лиц;
- юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости **затрагивают права и обязанности** этих лиц;
- органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Для оспаривания кадастровой стоимости в Комиссии заинтересованному лицу необходимо обратиться в Комиссию с соответствующим заявлением и требуемыми для пересмотра кадастровой стоимости документами.

При этом, для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде, предварительное обращение в Комиссию не является обязательным (!). Для юридических лиц и органов государственной власти, органов местного самоуправления в отношении объекта недвижимости, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в суде возможно только в случае отклонения Комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено Комиссией в течение месяца с даты его поступления.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в Комиссию в период с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) результатов определения кадастровой стоимости по дате внесения в ЕГРН результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со статьей **24.19** Закона об оценке, но **не позднее чем в течение пяти лет** с даты внесения в ЕГРН оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

В Комиссии кадастровая стоимость может быть оспорена по следующим основаниям:

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

2. установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Для обращения в Комиссию необходимо оформить заявление о пересмотре кадастровой стоимости. В соответствии со ст. 24.18 Закона об оценке к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются следующие документы:

- выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- 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;

- отчет, 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.

Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившим в силу с 02.06.2016, внесены изменения в Закон об оценке в **части установления добровольной основы для проведения экспертизы отчетов об оценке.**

Из этого следует **отмена необходимости предоставления экспертного заключения саморегулируемой организации оценщиков** (далее - СРОО) в целях пересмотра результатов определения кадастровой стоимости. Таким образом, для целей обращения в Комиссию более не требуется иметь в составе документов экспертное заключение СРОО (в том числе, если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на 30 %).

Не могут оспариваться на комиссии результаты, полученные в рамках договоров, заключенных до вступления в силу Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», соответствующие результаты определения кадастровой стоимости не могут быть оспорены в порядке, установленном Законом об оценке, они оспариваются только в судебном порядке.

Обращаем внимание, что оспаривание кадастровой стоимости объекта капитального строительства в Комиссии, возможно только в случае если **права и обязанности заявителя затронуты**, например включение такого объекта в Перечень объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Курганской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2016 год и/или Перечень объектов недвижимого имущества, расположенных на территории Курганской области, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость на 2017 год размещенных на сайте Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области <http://dizo.kurganobl.ru>.

Также правообладатели ОКС, у которых **затронуты права и обязанности**, могут приложить к заявлению налоговое уведомление, в котором налоговая база определена от кадастровой стоимости, в графе

2 должно быть указано (К) - кадастровая стоимость.

В случае если права и обязанности заявителя не затронуты, то Комиссией принимается решение об отклонении заявления, поскольку требования ст. 24.18 Закона об оценке не соблюдены.

Заказать проведение индивидуальной рыночной оценки объекта недвижимости и составление соответствующего отчета можно у оценщика. Оценщик должен состоять в саморегулируемой организации оценщиков (СРО), перечень которых представлен на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости в соответствии с Законом об оценке рассматривается в течение месяца с даты его поступления. Согласно ст. 24.18 Закона об оценке решения Комиссии можно оспорить в суде.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению Комиссии или суда в порядке, установленном ст. 24.18 Закона об оценке, 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.

Информация о работе Комиссии и результатах оспаривания размещена на сайте Росреестра (Главная\Деятельность\Кадастровая оценка\Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости\ Информация о работе комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости).

!![Заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости принимаются на рассмотрение Комиссией по адресу: **640007, г. Курган, ул. Бурова-Петрова, 98 Д, каб. 101.**

По вопросам, связанным с работой Комиссии, следует обращаться в отдел землеустройства, мониторинга земель, кадастровой оценки недвижимости, геодезии и картографии Управления Росреестра по Курганской области по тел.: **8 (3522) 64-21-68, 8 (3522) 64-21-67**

Как получить сведения о кадастровой стоимости

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости выдаются бесплатно в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, форма которой утверждена приказом Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975.

Справочно эта информация доступна с помощью электронного сервиса Росреестра *«Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»* и публичной кадастровой карты, доступной на сайте Росреестра (www.rosreestr.ru).

В случае если необходимы официально подтвержденные данные, то такие сведения можно получить:

- посредством сервисов предоставления государственных услуг в электронном виде на сайте Росреестра;

- путем непосредственного обращения в любой из офисов приема-выдачи документов Кадастровой палаты либо ГБУ Курганской области «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг», адреса и контактные данные которых доступны на сайтах Росреестра, Кадастровой палаты и ГБУ «МФЦ».