

Как оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки объекта недвижимости или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке).

В соответствии со статьей 24.18 Закона об оценке предусмотрена возможность оспаривания правообладателем или иными заинтересованными лицами результатов кадастровой оценки соответствующего объекта недвижимости в суде или в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость в соответствии со ст. 24.18 Закона об оценке может быть оспорена в течение 5 лет с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, но не позднее момента определения новой кадастровой стоимости.

Для юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления при оспаривании ими кадастровой стоимости объекта недвижимости досудебное урегулирование споров о кадастровой стоимости в комиссии обязательно.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде их предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В Омской области данная комиссия создана и действует при Управлении Росреестра по Омской области. Все заинтересованные лица могут подать в комиссию заявление о пересмотре кадастровой стоимости, руководствуясь Законом об оценке и «Порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 4 мая 2012 года № 263.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости с приложением полного пакета документов, предусмотренного статьей 24.18 Закона об оценке, можно направлять почтой либо подать лично (г. Омск, улица 27-я Северная, 119 «Б», кабинет 19).

В соответствии со ст. 24.18 Закона об оценке к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости, в котором должны быть указаны причины, по которым кадастровая стоимость является неверной, прилагаются следующие документы:

– выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

– 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.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

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

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

Комиссия принимает решение об оспаривании кадастровой стоимости в срок не более 30 дней с момента подачи заявления.

В работе комиссии принимают участие как эксперты со стороны Управления Росреестра и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области, так и представители региональных органов власти и оценочного сообщества. Таким образом, решения о пересмотре стоимости принимаются коллегиально несколькими экспертами.

Если заявителя не устраивает результат рассмотрения спора в Комиссии, он может обжаловать его в судебном порядке.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 Закона об оценке, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в ЕГРН в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Информация о порядке и сроках оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости размещается на

сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (rosreestr.ru). Также здесь можно ознакомиться с порядком обращения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и сроках рассмотрения заявлений.

Государственная кадастровая оценка, проведение которой начато после дня вступления в силу Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», и оспаривание результатов такой государственной кадастровой оценки проводятся в соответствии с настоящим законом.

Государственная кадастровая оценка, проведенная бюджетным учреждением, наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, оспаривается в комиссии уполномоченного органа субъекта Российской Федерации.

**Наталья Горнушкина,
специалист-эксперт отдела землеустройства
и мониторинга земель, кадастровой оценки
недвижимости, геодезии и картографии
Управления Росреестра
по Омской области.**