

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.

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 дату 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 заявление¹ 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

¹ Рекомендуем оформлять отдельное заявление на каждый объект недвижимости.

кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости².

В соответствии со ст. 24.18 Закона об оценке заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в Комиссию в период с даты внесения в ЕГРН результатов определения кадастровой стоимости по дату 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.

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.

Кроме того, информируем, что принят Федеральный закон № 334-ФЗ от 03.08.2018 «О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации», в связи с чем с 1 января 2019 года вступил в силу новый порядок применения измененной в течение налогового периода кадастровой стоимости земельного участка и будет применяться к сведениям об изменении кадастровой стоимости, внесенным в ЕГРН по основаниям, возникшим с 1 января 2019 года. Кадастровая стоимость земельного участка, измененная на основании решений комиссии или суда, принятых после 1 января 2019 года (в том числе по искам, поданным до 1 января 2019

² Отчет об оценке в свою очередь может быть составлен на несколько объектов недвижимости.

года), и внесенная в ЕГРН, будет учитываться при исчислении налога начиная с даты начала применения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания, при этом в соответствии с Налоговым кодексом РФ не более чем за три налоговых периода предшествующих календарному году направления налогового уведомления в связи с перерасчетом.

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 кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Курганской области по тел.: **8 (3522) 41-95-33, 41-95-34**. Адрес электронной почты для связи **okukon@r45.rosreestr.ru**.

Начальник отдела
кадастровой оценки недвижимости

Г.А. Батырова

Как получить кадастровую стоимость

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 №75.

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 ГБУ Курганской области «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг», адреса и контактные данные которых доступны на сайтах Росреестра, Кадастровой палаты и ГБУ «МЦ».

Начальник отдела
кадастровой оценки недвижимости

Г.А Батьрова