

## **Как оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости**

Оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости существует только два:

- 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.

Под недостоверными сведениями обычно понимаются ошибки, допущенные при проведении оценки, в том числе неправильное определение характеристик объекта недвижимости, повлиявшее на кадастровую стоимость:

- неправильное указание сведений в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

- неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости, в том числе:

- местоположение объекта оценки;
- его целевое назначение;
- разрешенное использование земельного участка;
- аварийное состояние объекта;
- нахождение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями использования территории;
- иные условия;
- неправильное применение данных при расчете кадастровой стоимости;
- неиспользование сведений об аварийном состоянии объекта оценки.

Действующее законодательство предусматривает два варианта процедуры оспаривания кадастровой стоимости - в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде.

Заявитель самостоятельно выбирает, в каком порядке оспаривать кадастровую стоимость. В случае судебного рассмотрения спора предварительного обращения в комиссию для физических лиц не требуется, но для организаций этот этап является обязательным. При этом, рассмотрение в комиссии имеет ряд преимуществ перед судебным:

- быстрое рассмотрение спора (в течение месяца);
- отсутствие судебных расходов, в том числе, необходимости уплачивать госпошлину;

- возможность оспорить решение комиссии, если оно не устроит заявителя, в судебном порядке.

Такие комиссии функционируют при каждом управлении Росреестра в регионах России.

Заявителю потребуется представить следующие документы:

- кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости (если заявление подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости);

- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (если заявление подается на основании недостоверности указанных сведений);

- отчет об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа (если заявление подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости);

- положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший вышеуказанный отчет, о его соответствии требованиям законодательства и стандартов

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости, поданное в комиссию по рассмотрению споров о кадастровой стоимости, рассматривается в течение одного месяца с даты его поступления.

В течение семи дней с момента поступления заявления, комиссия сообщает об этом с указанием даты рассмотрения дела в орган местного самоуправления и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости.

Заседание комиссии является правомочным, если на нем присутствует не менее половины ее членов.

В течение пяти рабочих дней с момента принятия решения, комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости.

Если основанием оспаривания кадастровой стоимости была недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, то комиссия вправе принять одно из следующих решений:

- об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости (в случае, если использованные сведения будут признаны достоверными);

- о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (если использованные сведения будут признаны недостоверными).

В случае, если основанием оспаривания явилось установление рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает одно из следующих решений:

- об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости;

- об отклонении заявления.

Решения комиссии могут быть оспорены в суде. Кроме того, заявитель имеет право оспаривать в суде не само решение комиссии, а результаты определения кадастровой стоимости. В этом случае решение комиссии не будет являться предметом рассмотрения в суде.