



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

К вопросу об оспаривании кадастровой стоимости

У каждого заинтересованного лица есть право оспорить кадастровую стоимость в суде или в специальных комиссиях по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости, созданных при каждом Управлении Росреестра по субъектам Российской Федерации (комиссии).

В состав комиссий входят по одному представителю от Управления Росреестра по субъекту Российской Федерации, филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по этому региону, органа власти субъекта Российской Федерации, профессионального сообщества оценщиков.

В Приангарье комиссия вот уже более пяти лет работает при Управлении Росреестра по Иркутской области и располагается по адресу: г. Иркутск, ул. Академическая, 70, кабинет 112. За это время рассмотрено около 4.5 тыс. обращений, приняты решения о пересмотре кадастровой стоимости более чем 3 тыс. объектов недвижимости. Преимущественно оспаривается кадастровая стоимость земельных участков в населенных пунктах и на землях промышленности. Основная причина – это высокий уровень земельного налога и арендной платы, которые рассчитываются на основе кадастровой стоимости.

На заседании комиссии могут присутствовать сам заявитель или его законный представитель, оценщик, подготовивший отчет об оценке, представители органов местного самоуправления, на территории которых расположен объект недвижимости.

Оспаривание кадастровой стоимости возможно по двум основаниям: первый – недостоверность сведений, использованных при проведении кадастровой оценки, второй – установление рыночной стоимости объекта недвижимости. В первом случае необходимо документально подтвердить недостоверность сведений. Например, у вас имеются документы, доказывающие, что сведения о площади или разрешенном использовании объекта отличаются от использованных при проведении кадастровой оценки. Однако чаще всего в комиссию обращаются в связи с установлением рыночной стоимости объекта недвижимости. В данном случае вместе с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (заявление) предоставляется Отчет о рыночной стоимости в бумажном и электронном виде, который подготавливает независимый оценщик, выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о кадастровой стоимости вашего объекта (предоставляет Кадастровая палата), заверенная у нотариуса копия правоустанавливающего документа. При этом с точки зрения закона необходимо, чтобы величина оспариваемой кадастровой стоимости затрагивала права и обязанности гражданина либо юридического лица. Заявление может быть подано в комиссию в период с даты внесения в ЕГРН оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости до внесения в реестр результатов следующей государственной кадастровой оценки, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в ЕГРН

оспариваемой стоимости. Например, в Иркутской области для земель населенных пунктов это не позднее июля 2019 года.

Комиссия принимает решение в течение одного месяца с даты поступления заявления. Следует отметить, что кадастровая стоимость, установленная в размере её рыночной стоимости, применяется для предусмотренных законодательством целей с первого января года обращения, независимо от того в какой месяц или день года заявитель обратился в комиссию. Кроме того согласно Налоговому кодексу РФ, с целью определения налоговой базы, кадастровая стоимость установленная в размере рыночной стоимости, учитывается с даты начала применения оспоренной кадастровой стоимости.

Для юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления досудебное урегулирование споров о кадастровой оценке является обязательным. Перед подачей иска в суд они сначала должны обратиться в комиссию. Физические лица могут выбрать – обращаться сразу в суд или сначала в комиссию.

Г. Л. Санду, начальник отдела определения кадастровой стоимости
филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области