

Как оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимости

Кадастровая стоимость объекта недвижимости – это определенная расчетная величина, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки, или величина, установленная в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости применяется при расчете земельного налога и налога на имущество, арендной платы, выкупной стоимости объекта недвижимости в случае его выкупа из государственной или муниципальной собственности и для иных предусмотренных законодательством целей.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены, если они затрагивают права и обязанности заинтересованных лиц. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в период с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) результатов определения кадастровой стоимости до даты определения новой кадастровой стоимости. Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости проводится в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. На сегодняшний день это Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Оспорить кадастровую стоимость можно в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде. При этом обращение физического лица в комиссию в порядке досудебного разрешения спора не является обязательным, в связи с чем, заявитель вправе сразу обратиться в суд.

Для обращения в комиссию составляется заявление. В нем нужно указать фамилию, имя, отчество, адрес места жительства и причины, по которым кадастровая стоимость представляется неверной.

К заявлению, в зависимости от оснований обращения, необходимо приложить:

- 1) выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- 2) копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости – если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подает лицо, обладающее правом на этот объект недвижимости;
- 3) документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, – если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений.

Чтобы подтвердить это основание, заявитель вправе обратиться к заказчику работ по определению кадастровой стоимости (им может быть министерство имущественных отношений, управление государственного имущества в субъекте РФ, иной орган власти субъекта РФ, а в некоторых

случаях – орган местного самоуправления) и в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости (сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки). Указанные сведения заявителю должны предоставить в течение семи дней с даты поступления запроса;

4) отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в бумажном и электронном виде – если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. При этом рыночная стоимость земельного участка должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;

5) иные документы (при необходимости).

Заявление не принимается к рассмотрению в случаях:

- если отсутствуют вышеперечисленные документы;
- нарушен срок подачи заявления;
- величина кадастровой стоимости, результаты определения которой оспариваются, ранее была установлена в размере рыночной стоимости.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

В соответствии с приказом Министерства имущественных отношений Омской области от 23.05.2018 № 26-п принято решение о проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Омской области, в 2019 году, это земли водного фонда, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда. В 2020 году будет проведена государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения, в 2021 году – объектов недвижимости (за исключением земельных участков).

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