Новый порядок оспаривания кадастровой стоимости.

Автор: Гаврин О.С.
17.06.2019 17:52 -

На практике нередко кадастровая стоимость объектов оказывается завышенной. А правообладатели, конечно, заинтересованы в справедливой оценке, поскольку кадастровая стоимость учитывается при определении налоговой базы по земельному налогу, налогу на имущество организаций и налогу на имущество физлиц. На сегодняшний день оспаривание результатов государственной кадастровой оценки в комиссии по-прежнему остается более эффективной мерой по корректировке кадастровой стоимости во внесудебном порядке.

В настоящее время кадастровая стоимость земельных участков определяется как по новым, так и по старым правилам (ч. 1,2 ст 24 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее - Закон о кадастровой оценке).

Изменить (уменьшить) кадастровую стоимость **по новым правилам**, в соответствии с З аконом о кадастровой оценке, возможно только в случае если она определена в порядке, установленном этим Законом.

Основаниями 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.

Досудебный порядок не является обязательным, и для оспаривания кадастровой стоимости вы можете сразу обратиться в суд
(ч. 1 ст. 22 Закона о кадастровой
оценке).

Узнать, какие сведения о земельном участке использовались при определении кадастровой стоимости и как она рассчитывалась, можно из отчета, который размещен на официальном сайте Росреестра в разделе «Сервисы»—>«Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
»
https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO. Он размещается в течение 30 рабочих дней со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (
ч. 3 ст. 15
Закона о кадастровой оценке).

Оспорить кадастровую стоимость в досудебном порядке можно, обратившись в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Такие комиссии создаются уполномоченным органом субъекта РФ (ч. 1, 2 ст. 22 Закона о кадастровой оценке). Порядок
их работы определен Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 N 620.

Обратиться в комиссию можно **со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о кадастровой стоимости недвижимости до дня внесения в ЕГРН новой стоимости** (ч. 4 ст. 22 Закона о кадастровой оценке).

Заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости может подаваться в уполномоченный орган субъекта РФ (т.е. исполнительный орган государственной власти субъекта РФ, по решению которого проводится государственная кадастровая оценка) или МФЦ как лично, так и почтовым отправлением или с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в т.ч. сети Интернет, включая портал государственных и муниципальных услуг.

К данному заявлению **необходимо приложить следующие документы**:

1. выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой

стоимости;

2. копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости, если заявление об оспаривании подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

3. отчет об оценке рыночной стоимости, составленный на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

Если к заявлению не приложены перечисленные документы, то его не примут к рассмотрению (ч. 10 ст. 22 Закона о кадастровой оценке).

Заявление должно быть рассмотрено в течение 30 дней со дня его поступления. В течение семи рабочих дней со дня поступления вам направят уведомление о поступлении заявления и принятии его к рассмотрению. В нем также должна быть указана и дата его рассмотрения (ч. 13, 14 ст. 22 Закона о кадастровой оценке).

По результатам рассмотрения комиссия принимает одно из следующих решений (ч. 15, 16 ст. 22 Закона о кадастровой оценке):

- об определении кадастровой стоимости в размере рыночной;

- об отклонении заявления (с обязательным обоснованием).

Решение комиссии вы можете оспорить в судебном порядке (ч. 22 ст. 22 Закона о кадастровой оценке).