 **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

Оспорить кадастровую стоимость недвижимости можно

В настоящее время в соответствии с действующим законодательством расчеты земельного налога, имущественного налога физических лиц, арендной платы за пользование земельным участком, выкупной стоимости земельного участка в случае его выкупа из государственной или муниципальной собственности, при продаже земельных участков из государственной или муниципальной собственности собственникам находящихся на этих участках зданий, строений и сооружений связаны с кадастровой стоимостью.

Величина кадастровой стоимости может быть оспорена в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде.

Существуют два основания для пересмотра кадастровой стоимости:

Первое - установление кадастровой стоимости в размере рыночной на дату, на которую установлена кадастровая стоимость объекта. Для этого заинтересованное лицо заказывает независимую (рыночную) оценку и на ее основании оспаривает кадастровую стоимость.

Второе - недостоверность сведений об объекте, которые применялись при расчете его кадастровой стоимости, например, неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Под недостоверными сведениями необходимо понимать допущенное при проведении кадастровой оценки искажение данных об объекте оценки, на основании которых определялась его кадастровая стоимость. Например, неправильное указание сведений в перечне объектов недвижимости (площадь объекта, вид объекта, назначение и т.д.).

Для обращения в комиссию составляется заявление, в котором указываются личные данные заявителя (ФИО, адрес места жительства). Форма заявления, а так же перечень документов необходимых для оспаривания можно просмотреть на официальном сайте (www.stavreg.ru) Управления Росреестра по Ставропольскому краю. К заявлению прилагаются следующие документы:

1. выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

2. нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа - если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подает лицо, обладающее правом на этот оспариваемый 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.

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.

Данный перечень является открытым, что позволяет заявителю прилагать и иные документы, необходимые для доказывания своих доводов.

Следует отметить, что для юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления досудебное урегулирование споров о кадастровой оценке в комиссии обязательно.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В общем, можно отметить, что сама процедура оспаривания доступна и понятна. Но важно понимать, что процесс оспаривания кадастровой стоимости должен быть рациональным. Безусловно, заинтересованное лицо понесет определенные временные, финансовые затраты. Но прежде чем принять решение об оспаривании кадастровой стоимости и обратиться к независимому оценщику, нужно понимать, что могут быть разные случаи. Рыночная стоимость вовсе не обязательно может быть определена ниже кадастровой, она может соответствовать или быть близка к кадастровой стоимости. Также возможно, что независимая оценка покажет, что объект недооценили и рыночная стоимость окажется выше кадастровой.

Необходимо также учитывать, что кадастровая стоимость применяется с момента ее внесения в Единый государственный реестр недвижимости и до внесения результатов новой кадастровой оценки.

Таким образом, заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в комиссию или в суд не позднее пяти лет с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости в том случае, если на момент обращения в ЕГРН не внесены очередные результаты определения новой кадастровой стоимости.

Комиссия рассматривает заявление в срок, не превышающий одного месяца со дня его поступления.

Всю информацию о работе Комиссии действующей на территории Ставропольского края, в том числе о составе документов необходимых для обращения, можно получить в территориальных отделах Управления Росреестра по Ставропольскому краю, а также на сайте www.stavreg.ru, рубрика «Кадастровая оценка недвижимости», подрубрика «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости».

**Об Управлении Росреестра по Ставропольскому краю**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, осуществляет функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии, картографии, а также функции государственного геодезического надзора, государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью арбитражных управляющих, саморегулируемых организаций арбитражных управляющих на территории Ставропольского края. Исполняет обязанности руководителя Управления Росреестра по Ставропольскому краю Колесников Михаил Дмитриевич.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба

Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии

по Ставропольскому краю (Управление Росреестра по СК)

+7 8652 556 500 (доб. 1309)

+7 8652 556 491

smi@stavreg.ru

[www.stavreg.ru](http://www.stavreg.ru)

[www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)

355012, Ставропольский край, Ставрополь, ул. Комсомольская, д. 58