|  |  |
| --- | --- |
|  | **Путеводитель по рассмотрению споров о кадастровой стоимости или что делать?** |

*При Управлении Росреестра по Курской области создана и функционирует комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.*

**Кадастровая стоимость. Что это?**

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо в случаях, определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик.

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

**Как узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости?**

Cведения о кадастровой стоимости, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются по запросам любых лиц, в виде выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Плата за предоставлении такой выписки не взимается. В том числе узнать кадастровую стоимость объекта недвижимости можно, воспользовавшись электронными сервисами «Справочная информация информация по объектам недвижимости в режиме online» или «[Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки](http://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)», а также посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН) или иным способом.

**Не согласны с результатами кадастровой оценки – оспорьте.**

Согласно статье 24.18 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в [случае](consultantplus://offline/ref=D35BF0D808598B91ED1EFC08A111FC3F29267603827B66A3B72DA12A49A953E7542FABD9656FA409z3uBL), если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).

Физические лица также имеют право оспорить результаты определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

Таким образом, если вы узнали кадастровую стоимость Вашего объекта недвижимости и считаете что она завышена, то Вы на законных основаниях имеете право оспорить кадастровую стоимость в комиссии при Управлении Росреестра по Курской области.

Для этого Вам необходимо обратиться в комиссию с соответствующим заявлением и требуемыми для пересмотра кадастровой стоимости документами.

Пересмотр кадастровой стоимости в суде осуществляется в установленном законодательством порядке рассмотрения судебных споров.

Причем для пересмотра физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным условием.

Однако для юридических лиц и органов государственной власти, органов местного самоуправления в отношении объекта недвижимости, находящегося в государственной или муниципальной собственности, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в суде возможно только в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости, поданное по соответствующему основанию отклонено комиссией, либо в случае, если такое заявление не рассмотрено комиссией в установленный срок.

**Какие основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости?**

Основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости:

* 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 была установлена его кадастровая стоимость.

**Как подать заявление?**

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости с приложенными документами можно представить как нарочно, так и посредством почтового направления. Рассмотрение заявлений осуществляется без взимания платы с заявителя.

**Какие документы необходимо приложить к заявлению?**

К заявлению необходимо приложить следующие документы:

* выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
* нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
* документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление подается на основании недостоверности указанных сведений;
* отчет об оценке объекта оценки, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа (далее – отчет об определении рыночной стоимости), в случае, если заявление подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Заявление без приложения указанных документов к рассмотрению комиссией не принимается. К заявлению также могут прилагаться иные документы.

**Каков срок рассмотрения заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости?**

Заявление рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

В течение 7 дней с даты поступления заявления комиссия направляет уведомление о поступлении данного заявления и принятии его к рассмотрению с указанием даты его рассмотрения в орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости.

После заседания комиссии, в течение пяти рабочих дней с даты принятия соответствующего решения по результатам рассмотрения заявления комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости. Решения комиссии могут быть оспорены в суде.

**Результаты работы комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой оценки объектов недвижимости при Управлении Росреестра по Курской области за I-II квартал 2017года**.

В первом полугодии 2017 года комиссией при Управлении Росреестра по Курской области всего рассмотрено 402 заявления о пересмотре результатов кадастровой оценки объектов недвижимости. Из них 381 заявление в связи с установлением в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость и 61 заявление подано в связи с недостоверностью сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

По результатам работы комиссии в отношении 216 заявлений вынесено решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в связи с установлением в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, по 12 заявлениям вынесено решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в случае недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, 127 заявлений отклонено, 1 заявление отозвано заявителем, 46 заявлений были приняты в июне 2017 и будут рассмотрены в установленный срок.

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости функционирует при Управлении Росреестра по Курской области (305016, г. Курск, ул. 50 лет Октября, д. 4/6 (понедельник – четверг с 9-00 до 18-00, пятница с 9-00 до 16-45, перерыв с 13-00 до 13-45, тел. 8(4712) 51-17-01).

Ведущий специалист-эксперт

отдела организации, мониторинга и контроля

Управления Росреестра по Курской области

Азарова Юлия Валерьевна