

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует:
«Актуальные вопросы оспаривания кадастровой стоимости
объектов недвижимости»**

С 1 января 2020 года закончился переходный период, который длился с 1 января 2017 года и позволял пересматривать и оспаривать результаты кадастровой стоимости объектов недвижимости, руководствуясь нормами двух Федеральных законов от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

В наступившем году и далее, оценка и оспаривание ошибочной кадастровой стоимости будут проводиться только по Закону о кадастровой оценке, принятому в 2016 году. Данный закон установил принципы государственной кадастровой оценки, а именно, единство методологии определения кадастровой стоимости, непрерывной актуализации сведений, которые необходимы для определения кадастровой стоимости, открытость и независимость процедур кадастровой оценки на каждом этапе, проверяемость результатов определения кадастровой стоимости и их экономическая обоснованность. Как и ранее споры рассматривает Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Такие комиссии создаются уполномоченными органами субъектов Российской Федерации, что указано в частях 1 и 2 статьи 22 Закона о кадастровой оценке. Проверять результаты определения кадастровой стоимости будет уполномоченный орган местного самоуправления.

Также споры о результатах определения кадастровой стоимости могут рассматриваются в судах.

Ранее юридическим лицам было необходимо обязательно до суда обратиться в комиссию, теперь досудебный порядок не обязателен. Еще одно новшество, теперь государственную кадастровую оценку проводит не оценочная организация, а бюджетные учреждения в соответствии с методическими указаниями. Постановлением Департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области от 22.01.2019 № 1 «О внесении изменений в постановление департамента имущественных и земельных отношений администрации Владимирской области от 31.08.2018

№ 9» полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, наделено государственное бюджетное учреждение Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области», в том числе с оказанием государственных услуг (выполнением работ) в соответствии с перечнем, указанным в приложении к постановлению.»

Государственная кадастровая оценка проводится не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года. Но теперь появилась возможность проведения внеочередной кадастровой оценки. Воспользоваться ей можно, если индекс рынка недвижимости в субъекте Российской Федерации со дня проведения последней кадастровой оценки снизился на тридцать процентов и более. Если кадастровая стоимость, полученная при проведении внеочередной государственной кадастровой оценки, превышает кадастровую стоимость, содержащуюся в Едином государственном реестре недвижимости на дату проведения такой оценки, кадастровая стоимость измениться не может.

Если все же кадастровая стоимость объекта недвижимости завышена, что влечет за собой повышение размера налога на имущество или земельного налога, то придется оспаривать данную стоимость. Согласно Закону о кадастровой стоимости оспорить кадастровую стоимость можно со дня внесения в Реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости недвижимости до дня внесения в Реестр недвижимости новой стоимости. Собственнику недвижимого имущества следует обратиться в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, по решению которого проводится государственная кадастровая оценка или в офис МФЦ как лично, так и почтовым отправлением или с использованием сети Интернет, включая сайт государственных и муниципальных услуг.

Управление Росреестра по Владимирской области сообщает, что для этого нужно написать заявление и приложить следующие документы:

1. Копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект.
2. Выписку из Реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости.
3. Отчет об оценке рыночной стоимости в бумажном и электронном виде (на диске).

Заявление, поданное в комиссию, рассматривается в течение месяца. В течение семи рабочих дней присылается уведомление о принятии к рассмотрению заявления. По результатам рассмотрения заявления комиссия выносит либо решение об определении кадастровой стоимости в размере рыночной, либо обоснованное решение об отклонении заявления об оспаривании. Решение комиссии можно оспорить в суде.

Если лицо обращается в суд, то готовится исковое заявление и к нему прикладываются указанные выше документы, оплачивается государственная пошлина. Во Владимирской области административные иски данной категории по первой инстанции рассматривает Владимирский областной суд.

Ожидается, что с введением новых правил проведения государственной кадастровой оценки, споров о результатах определения кадастровой стоимости станет меньше.

И самая свежая новость. В Кассационном определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 05.02.2020 № 5-КА19-66, суд вышестоящей инстанции пришел к выводу, что установление судом кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости с учетом НДС, противоречит законодательству об оценочной деятельности.

Отдел правового обеспечения
Управления Росреестра по Владимирской области
