

В Кадастровой палате рассказали, как оспорить кадастровую стоимость

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. В случае несогласия с размером кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровую стоимость можно оспорить.

Как это сделать – рассказал эксперт Кадастровой палаты по Архангельской области и Ненецкому автономному округу Павел Цыварев.

Снизить кадастровую стоимость объекта недвижимости можно через механизм пересмотра государственной кадастровой оценки. На законодательном уровне установлено два способа такого пересмотра: в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде. Какой из способов выбрать – решает сам гражданин.

Например, если вы являетесь владельцем квартиры и хотите установить ее стоимость в размере рыночной или полагаете, что при определении кадастровой стоимости квартиры использовались недостоверные сведения, то следует обращаться в Комиссию при Управлении Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

С 1 января 2020 года вступили в силу новые результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения на территории Архангельской области. *«Поэтому если граждане желают установить кадастровую стоимость в размере рыночной у земельных участков,*

относящихся к таким землям, следует обращаться в Комиссию при Министерстве имущественных отношений Архангельской области. Если есть предположение, что в отношении такого земельного участка были допущены ошибки при определении его кадастровой стоимости, то нужно подать обращение в ГБУ АО «АрхОблКадастр», – пояснил Павел Цыварев.

В Комиссию подается заявление, а в суд – административный иск. К заявлению в Комиссию и к административному иску потребуется приложить ряд документов:

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;
- отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость;
- если при определении кадастровой стоимости были использованы недостоверные сведения об объекте недвижимости, то в суд или Комиссию при Управлении Росреестра нужно будет представить документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости.

Помимо указанных документов в суд необходимо представить решение Комиссии или документ, подтверждающий факт соблюдения досудебного порядка (только для юридических лиц, оспаривающих кадастровую стоимость земельного участка, не относящегося к землям населенных пунктов и землям сельскохозяйственного назначения), а также документ, подтверждающий оплату госпошлины. Обращение в суд по одному объекту недвижимости для физических лиц обойдется в 300 руб., а юридические лица заплатят 2000 руб. за каждый объект недвижимости.

Заявления об оспаривании кадастровой стоимости рассматриваются Архангельским областным судом по правилам административного судопроизводства.

Процедура оспаривания кадастровой стоимости в суде представляется более затратной как в финансовом, так и во временном отношении. Так, в Комиссии заявление рассматривается бесплатно и в сравнительно короткий период – один месяц, в то время как суд не связан подобным сроком. По общему правилу суд должен рассмотреть административное исковое заявление в течение двух месяцев, однако зачастую этот срок увеличивается, например, в связи с назначением судебной экспертизы.

Кроме того, совокупный размер судебных расходов административного истца по делу может составлять значительную сумму. При этом компенсировать свои расходы за счет проигравшей стороны возможно не всегда.

Суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости.

Указанное ставит под сомнение экономическую целесообразность оспаривания кадастровой стоимости в суде. И если Комиссией было отказано в первый раз в удовлетворении заявления, то рационально повторно обратиться в Комиссию после устранения причин отклонения заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

Заявление в Комиссию может быть подано в период с даты внесения результатов государственной кадастровой оценки по дату внесения новых результатов или по дату пересчета кадастровой стоимости в связи с изменением количественных или качественных характеристик объекта недвижимости.

Был ли произведен такой пересчет, можно узнать, заказав выписку о кадастровой стоимости. Такая информация будет отражена в поле «дата

внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН». Выписку о кадастровой стоимости можно получить бесплатно как через МФЦ, так и воспользовавшись электронными сервисами [Росреестра](#).

Обращаем внимание, что в 2020 году на территории Архангельской области проведены работы по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий, земель лесного и водного фонда, сведения о которых содержатся в ЕГРН по состоянию на 1 января 2020 года. Исполнителем работ являлось государственное бюджетное учреждение Архангельской области «АрхОблКадастр». Новый акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступит в силу с 1 января 2021 года.