**Управление Росреестра по Вологодской области**

**информирует о порядке рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости недвижимости**

В соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) результаты определения кадастровой стоимости могут быть пересмотрены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия).

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или Комиссии. Для пересмотра физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В соответствии с Законом об оценочной деятельности для юридических лиц обращение в Комиссию является обязательной досудебной процедурой. Для юридических лиц и органов государственной власти, органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, пересмотр результатов определения кадастровой стоимости в суде возможен только в случае отклонения Комиссией заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее – заявление), поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление не рассмотрено комиссией в течение месяца с даты его поступления.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в Комиссию в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

- 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.

1. Недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В данном случае к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости, направляемому в Комиссию, прилагаются следующие документы:

- кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- иные документы по инициативе заявителя.

В целях выявления основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки, или в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии со статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности, с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

Если сведения, использованные оценщиком для определения кадастровой стоимости и повлиявшие на величину такой стоимости, на дату оценки не были достоверными, заявление подается в Комиссию по основанию - недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

К недостоверным сведениям относится 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, подлежащих государственной кадастровой оценке, либо неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (местоположение объекта оценки, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, социально – экономические характеристики территории населенного пункта, характеристики окружения, развитость коммунальной и социальной инфраструктуры и отдаленность от центра субъекта, от центра муниципального района и т.д.).

Согласно разъяснениям, содержащимися в п. 19 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28, обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости лежит на заявителе.

В случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости подается в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений, в заявлении необходимо конкретно указать, какие недостоверные (искаженные) сведения об объекте недвижимости использовал оценщик при определении его кадастровой стоимости.

2. Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В данном случае к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости, направляемому в Комиссию, необходимо приложить следующие документы:

- кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

- иные документы по инициативе заявителя.

Рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть определена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

При осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Вологодской области осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В этом случае датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекших за собой необходимость определения кадастровой стоимости.

Узнать информацию о дате по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость объекта недвижимости можно в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Вологодской области (г. Вологда, ул. Лаврова, д.13) или МФЦ, заказав кадастровую справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается Комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

Решения Комиссии могут быть оспорены в суде.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 Закона об оценке, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в том числе для налогообложения), с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление, но не ранее даты внесения в ГКН кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Для получения консультации по вопросу пересмотра кадастровой стоимости в Комиссии вы можете обратиться в отдел землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Вологодской области по телефону: 8(8172) 21-01-76, 72-83-27, 72-76-13

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости Вы можете обратиться лично, либо направить почтовым отправлением по адресу: г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 3, 160001. Образцы заявлений размещены на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/fiz/info/kadastrovaya-stoimost/>﻿)

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области