



— **КАК САМОСТОЯТЕЛЬНО ОСПОРИТЬ
КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ**

В 2022-2023 ГОДАХ

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

ОСПАРИВАНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ – это право юридических и физических лиц на изменение государственной кадастровой оценочной стоимости.

УКАЗАННОЕ ПРАВО ЗАКРЕПЛЕНО В СЛЕДУЮЩИХ ЗАКОНАХ:

- Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» (далее – ФЗ «О государственной кадастровой оценке»);
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 № 21-ФЗ (ред. от 08.12.2020).

СОГЛАСНО УКАЗАННЫМ НПА, СУЩЕСТВУЕТ ТРИ ОСНОВАНИЯ, ПО КОТОРЫМ МОЖНО ИЗМЕНИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ:

- Предоставление замечаний к промежуточным отчетным документам (к отчету об оценке),
- Исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости,
- Установление кадастровой стоимости в размере равном рыночной стоимости.

КТО МОЖЕТ ОСПОРИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ?

КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ МОГУТ ОСПОРИТЬ:



Юридические лица

Физические лица

Органы государственной власти

Органы местного самоуправления

Общим для всех является то, что результат определения кадастровой стоимости должен касаться непосредственно прав или обязанностей этих лиц. Если для юридических и физических лиц это может быть налог на имущество или арендные платежи, то для органов государственной и муниципальной власти – поступления в бюджет.

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ СОБСТВЕННИКИ ИМЕЮТ ПРАВО ПОЛУЧИТЬ ЭКОНОМИЮ ПО РЕЗУЛЬТАТУ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ С ТОЙ ДАТЫ, С КОТОРОЙ ВПЕРВЫЕ БЫЛА ОПРЕДЕЛЕНА КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ДЛЯ РАСЧЕТА НАЛОГА.

КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ КАКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОЖНО ОСПОРИТЬ?

Согласно статье 378.2 НК РФ, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации определяет перечень объектов недвижимого имущества, налоговая база которых определяется как кадастровая стоимость. В указанный перечень включаются административно-деловые центры, торговые центры, помещения в них и нежилые помещения, назначение которых предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, либо фактически используемые таким образом.



МОЖНО ОСПОРИТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ТЕХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ОНА ЯВЛЯЕТСЯ НАЛОГОВОЙ БАЗОЙ ИЛИ СТОИМОСТЬЮ, ОТ КОТОРОЙ ПРОИЗВОДИТСЯ РАСЧЕТ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ И ЯВЛЯЕТСЯ ВЫКУПНОЙ СТОИМОСТЬЮ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА.

ПОРЯДОК ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗАМЕЧАНИЙ К ПРОМЕЖУТОЧНЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

- »»»» Замечания к промежуточным отчетным документам могут быть предоставлены в течение пятидесяти дней со дня размещения сведений.
- »»»» Замечания могут быть предоставлены в бюджетное учреждение, ответственное за проведение государственной кадастровой оценки в многофункциональный центр предоставления государственных или муниципальных услуг:
 - лично
 - почтовым отправлением
 - через портал государственных и муниципальных услуг

СОГЛАСНО ЧАСТИ 16 СТАТЬИ 14 ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ», НАРЯДУ С ИЗЛОЖЕНИЕМ СУТИ ОБРАЩЕНИЕ ДОЛЖНО СОДЕРЖАТЬ:

- фамилию, имя и отчество физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты лица, представившего замечание к промежуточным отчетным документам;
- кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости, в отношении определения кадастровой стоимости которого представляется замечание к промежуточным отчетным документам;
- указание номеров страниц промежуточных отчетных документов, к которым представляется замечание.

**ЗАМЕЧАНИЯ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ
ТРЕБОВАНИЯМ, НЕ ПОДЛЕЖАТ РАССМОТРЕНИЮ**

ПОРЯДОК ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

ИСПРАВЛЕНИЕ ОШИБОК, ДОПУЩЕННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

ОШИБКИ КЛАССИФИЦИРУЮТСЯ СОГЛАСНО СТАТЬЕ 21 ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ»:

- единичная техническая ошибка
- системная техническая ошибка
- единичная методологическая ошибка
- системная методологическая ошибка

С обращением об исправлении любой указанной ошибки необходимо обращаться в бюджетное учреждение, которое осуществило государственную кадастровую оценку.

Дополнительно к обращению об исправлении технической и (или) методологической ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, **ПРИЛАГАЮТСЯ ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ НАЛИЧИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ И (ИЛИ) МЕТОДОЛОГИЧЕСКОЙ ОШИБКИ, ДОПУЩЕННОЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.**

СОГЛАСНО ЧАСТИ 8 СТАТЬИ 21
ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ»,
КАЖДОЕ ОБРАЩЕНИЕ ДОЛЖНО СОДЕРЖАТЬ:

- фамилию, имя и отчество (при наличии) физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии), методологическую ошибку, допущенную при определении кадастровой стоимости;
- кадастровый номер и (или) адрес объекта (объектов) недвижимости, в отношении которого подается обращение об исправлении технической и (или) методологической ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости;
- суть обращения об исправлении технической и (или) методологической ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, с указанием (по желанию) номеров страниц отчета, на которых содержатся соответствующие ошибки;
- информацию о необходимости предоставления разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости.

ПОРЯДОК ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Установить кадастровую стоимость в размере равном рыночной возможно в комиссии или в суде. В настоящее время комиссия не является обязательным досудебным порядком урегулирования спора.

»»»» ДЕЛА ОБ ОСПАРИВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ПОДСУДНЫ ВЕРХОВНОМУ СУДУ РЕСПУБЛИКИ, КРАЕВОМУ, ОБЛАСТНОМУ СУДУ, СУДУ ГОРОДА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, СУДУ АВТОНОМНОЙ ОБЛАСТИ И СУДУ АВТОНОМНОГО ОКРУГА.

Для обращения в суд потребуется заключить договор с оценочной организацией, которая подготовит Отчет об оценке объекта недвижимости, являющийся основным доказательством при обращении в суд с административным иском заявлением. С административным иском заявлением в суд может обратиться любое заинтересованное лицо или представитель по доверенности.

СОГЛАСНО СТ. 246 КОДЕКСА АДМИНИСТРАТИВНОГО СУДОПРОИЗВОДСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, К АДМИНИСТРАТИВНОМУ ИСКОВОМУ ЗАЯВЛЕНИЮ НЕОБХОДИМО ПРИЛОЖИТЬ:

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- копию 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.

ПОРЯДОК ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Согласно текущей практике оспаривания кадастровой стоимости, по всем делам суд назначает проведение судебной экспертизы.

ПЕРЕД ЭКСПЕРТОМ ВСЕГДА СТАВЯТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ ВОПРОСЫ:

- соответствует ли отчет об оценке законодательству об оценочной деятельности?
- если отчет не соответствует законодательству об оценочной деятельности — какова рыночная стоимость?

После вынесения решения стоит ждать, что ответчик обязательно обратится с апелляционной жалобой. Такая возможность у него существует в течение одного месяца с даты вынесения решения судом первой инстанции. После вступления в законную силу решения суда первой инстанции данное решение вместе с апелляционным определением необходимо направить в Росреестр, чтобы установленная судом стоимость была внесена в Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН). После того как стоимость будет внесена в ЕГРН, вы можете заказать выписку о кадастровой стоимости и обратиться за пересчетом налогов или арендных платежей.

НА ЧТО НЕОБХОДИМО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПЕРЕД НАЧАЛОМ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

ПРАКТИКА ДЕЛ ПО ОСПАРИВАНИЮ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ПОКАЗЫВАЕТ, ЧТО ОТКАЗА В ИСКЕ МОЖНО ИЗБЕЖАТЬ, ЕСЛИ В САМОМ НАЧАЛЕ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ НА СЛЕДУЮЩЕЕ:



- установить дату, на которую необходимо осуществлять подготовку отчета об оценке,
- установить, есть ли право обращаться за пересмотром кадастровой стоимости,
- квалификация и опыт оценочной компании, которая будет готовить отчет об оценке,
- наличие в штате оценочной компании сотрудников с юридическим образованием, так как представителями в суде могут быть только лица с юридическим образованием.

ГАРАНТИРОВАННО СНИЗИМ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ВАШЕГО ОБЪЕКТА

На этапе заключения договора мы указываем планируемый процент снижения (до 70%).
Если мы не исполним взятые на себя обязательства — полностью возвращаем деньги.



+7 495 975-98-15



info@atlant-mos.ru



111020, г. Москва, ул. 2-я Синичкина, д. 9А, стр. 10, БЦ «Синица Плаза»
Адрес для корреспонденции: 111020, г. Москва, а/я 14



atlant-mos.com | gov.atlant-mos.ru | kadastr-rf.ru