

Снижение кадастровой стоимости объекта недвижимости

Оспорить результаты кадастровой оценки объекта

Оспорить результаты определения кадастровой стоимости можно в течение пяти лет с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН, до 01.01.2017 - ЕГРП) результатов определения кадастровой стоимости, но не позднее момента определения новой кадастровой стоимости (ч. 10 ст. 24.18 Закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ).

Основанием для подачи **заявления** могут быть (ч. 11 ст. 24.18 Закона N 135-ФЗ):

- недостоверность исходных сведений об объекте недвижимости, использованных оценщиком при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Варианты оспаривания

Досудебный порядок

Обратиться в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости


Такие комиссии создаются Росреестром при его территориальном органе в соответствующем субъекте РФ. Предполагается, что в каждом субъекте РФ создается одна постоянно действующая комиссия (п. 1 Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 N 263).

Судебный порядок

Обратиться в суд – Нижегородский областной суд с административным иском

Досудебный порядок не является обязательным для обращения в суд для физ/лиц

**Комиссия по рассмотрению
споров о результатах
определения кадастровой
стоимости по Нижегородской
области**



Адрес для подачи заявлений в Комиссию
почтовым отправлением:

603950, ГСП-888, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. М. Ямская, д.78.

Адрес для подачи заявлений в Комиссию лично:

603006, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д.32, каб.130.

Телефон для связи:

8(831)411-85-73, 8(831)439-25-85. Факс 8(831)411-92-15.

График приема заявлений:

Понедельник, вторник, среда, четверг: 9:00-18:00

Пятница: 9:00-17:00

Перерыв: 13:00-13:48

Для обращения в комиссию составьте заявление о пересмотре кадастровой стоимости. В заявлении укажите ваши Ф.И.О., адрес места жительства и причины, по которым кадастровая стоимость представляется неверной.

К заявлению приложите (ч. 16, 18 ст. 24.18 Закона N 135-ФЗ; п. 13 Порядка; ч. 9 ст. 22, ст. 24 Закона N 237-ФЗ):

1) **выписку** из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

2) копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости - если заявление подает гражданин, обладающий правом на объект недвижимости (например, копию свидетельства о праве собственности) – нотариально удостоверенную;

3) документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, - если заявление подается по основанию ошибочности указанных сведений.

4) отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в бумажном и электронном виде - если заявление подается по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Информацию о кадастровой стоимости недвижимости можно получить на сайте Росреестра (в разделе [«Получение сведений из ГКН»](#)), найти на [Публичной кадастровой карте](#), с помощью [онлайн-справочника Росреестра](#) и [поисковика](#) по фонду данных кадастровой оценки, а также в оффлайне: офисе Росреестра или многофункциональном центре.

Заявление не принимается к рассмотрению:

- если отсутствуют указанные выше документы;
- нарушен срок подачи заявления;
- величина кадастровой стоимости, результаты определения которой оспариваются, ранее была установлена в размере рыночной стоимости.

При отказе в рассмотрении заявления должно быть направлено уведомление с указанием причин отказа.

Срок рассмотрения:


**1 месяц с момента
поступления
заявления**

По результатам рассмотрения заявления комиссия принимает решение:


- о пересмотре кадастровой стоимости
- об отказе в этом

В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения комиссия должна направить копию решения в отделение Росреестра и ФГБУ "ФКП Росреестра" (ч. 26, 31 ст. 24.18 Закона N 135-ФЗ; ч. 19 ст. 22 Закона N 237-ФЗ).

**Оспаривание в
Нижегородском областном
суде**



оспаривание сведений о результатах определения кадастровой стоимости осуществляется по правилам производства по делам, возникающим из публичных правоотношений; с 15 сентября 2015 года по правилам **Кодекса** административного судопроизводства Российской Федерации (**пункт 11 части 2 статьи 7** Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре), **статья 24.12** Закона об оценочной деятельности, **глава 25** Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации



Необходимо подготовить:

- административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости
- или административное исковое заявление об оспаривании решения, действий (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

(**ч. 1, 5 ст. 245, ч. 1 ст. 218** КАС РФ; **п. 2** Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28).

Административное исковое заявление должно содержать (ст. 125, ч. 1, 2 ст. 220, ч. 1 ст. 246 КАС РФ):

- 1) наименование суда, в который вы направляете иск;
- 2) ваши Ф.И.О., место жительства или место пребывания, дату и место рождения; наименование или Ф.И.О. представителя, его почтовый адрес, сведения о высшем юридическом образовании - если иск подает представитель; ваши (вашего представителя) номера телефонов, факсов, адреса электронной почты;
- 3) наименование административного ответчика и его местонахождение, а также номера его телефонов, факсов и адрес электронной почты (если известны).
- 4) сведения о том, какие ваши права и законные интересы нарушены;
- 5) требования, а также основания и доводы, посредством которых вы обосновываете свои требования;
- 6) сведения об обращении в комиссию и результатах его рассмотрения - если такое обращение подавалось;
- 7) перечень прилагаемых к административному исковому заявлению

Административные ответчики :

*по делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной - государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, и Росреестр.

*по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки к участию в деле также привлекается Росреестр.

*по делам об оспаривании решений, действий (бездействия) комиссии - комиссия и отделение Росреестра, при котором она создана (п. 7 Постановления N 28);

Если заявление об оспаривании решения, действий (бездействия) комиссии, то в иске также следует указать:

- 1) реквизиты оспариваемого решения, дату и место совершения оспариваемого действия (бездействия). Если обжалуется бездействие, то необходимо указать на то, в чем оно заключалось;
- 2) нормативные правовые акты и их положения, на соответствие которым надлежит проверить оспариваемое решение, действия (бездействие).



К административному исковому заявлению необходимо приложить:

- 1) уведомления о вручении другим лицам, участвующим в деле, копий административного искового заявления и приложенных к нему документов, которые у них отсутствуют, или копии заявления и документов по числу административных ответчиков и заинтересованных лиц;
- 2) выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- 3) копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости;
- 4) документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, - если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;
- 5) отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, - если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
- 6) решение комиссии (при наличии);
- 7) документ, подтверждающий уплату госпошлины в размере 300 руб.;
- 8) документы, удостоверяющие статус и полномочия адвоката, если представитель имеет статус адвоката; документы о высшем юридическом образовании, а также удостоверяющие полномочия - для представителя, не являющегося адвокатом;
- 9) иные документы, подтверждающие ваши требования.

Основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости (ст. 248 КАС РФ)

- 1) недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- 2) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

**Срок рассмотрения:
2 месяца с момента
поступления
заявления**

Срок для подачи заявления:

- в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости - **в течение пяти лет с даты внесения в ЕГРН** (до 01.01.2017 - государственный кадастр недвижимости) оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости, если на момент обращения в суд в ЕГРН (государственный кадастр недвижимости) не внесены результаты определения кадастровой стоимости, полученные при проведении очередной государственной кадастровой оценки

- в случае оспаривания решения, действий (бездействия) комиссии - **в течение трех месяцев со дня**, когда вам стало известно о нарушении ваших прав и законных интересов.

Порядок применения сведений о новой кадастровой стоимости

Абз. 3 п. 2 ст. 403 НК РФ

Изменение кадастровой стоимости объекта имущества вследствие исправления ошибок, допущенных при определении его кадастровой стоимости, учитывается при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором была применена ошибочно определенная кадастровая стоимость.

Абз. 4 п. 2 ст. 403 НК РФ

В случае изменения кадастровой стоимости объекта имущества по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Статьей 24.18 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что 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. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

**с 1 января
года, в
котором
подано
заявление**