

**Пресс-релиз**

**Как оспорить кадастровую стоимость, и какие изменения произошли в сфере оценочной деятельности?**

Хотелось бы напомнить о том, что такое кадастровая стоимость, как она определяется, как ее оспорить и немного остановится на новом в законодательстве Российской Федерации, регулирующем сферу оценочной деятельности.

**Начнем с того, что же такое кадастровая стоимость?**

Кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в результате проведения государственной кадастровой оценки, либо в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определенная в связи с осуществлением государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости изменений качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущих за собой изменение их кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость определяется на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в частности - для целей налогообложения. Начиная с 2018 года, исходя из кадастровой стоимости на территории Ульяновской области рассчитывается не только земельный налог, но и имущественный - в отношении имущества физических лиц и юридических - под административными и торгово-офисными объектами.

На сегодняшний день на территории Ульяновской области актуальными являются результаты кадастровых оценок, проводимых в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Согласно указанному закону массовая кадастровая оценка объектов недвижимости определялась независимыми оценщиками, и оспаривание ее результатов в комиссионном порядке осуществляется в Комиссии, созданной при Управлении Росреестра, созданной в 2012 году.

**Какие же изменения уже произошли в сфере оценочной деятельности, в частности в организации работы Комиссии?**

Произошедшие в 2020 году изменения коснулись организации работы комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданных в территориальных органах Росреестра. Так, теперь заявитель имеет право подать заявление о пересмотре кадастровой стоимости в любое время, начиная с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки. Ранее действовал пятилетний срок для подачи таких заявлений.

Изменения произошли и в части перечня документов, направляемых для рассмотрения в Комиссию. В данный момент не требуется нотариальное заверение копий правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на оспариваемый объект недвижимости, предоставляемых в Комиссию. Основания же для пересмотра кадастровой стоимости в Комиссии не изменились, их по-прежнему два:

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

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

Для оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости расположенных на территории Ульяновской области заинтересованным лицам необходимо подать заявление на имя председателя Комиссии Петуховой О.И. с приложением следующих документов:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости (оригинал), содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости.

2. Копии правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости (ранее требовалась нотариально заверенная копия такого документа), либо выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

3. Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, подготовленный независимым оценщиком (оригинал), составленного на бумажном носителе и в форме электронного документа - в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается правообладателем с целью установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

4. Документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости - в случае, если основанием для обращения в Комиссию явилась недостоверность (по мнению правообладателя) указанных сведений.

Без приложения указанных документов заявление рассмотрению не подлежит.

Более подробную информацию о работе Комиссии можно узнать, обратившись по телефону отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Ульяновской области: 8(8422)67-65-33.

**Будут ли проводиться на территории Ульяновской области работы по актуализации результатов кадастровых оценок?**

На территории нашего субъекта в этом году уже проводятся массовые мероприятия по определению кадастровой стоимости земельных участков с категорией – земель населенных пунктов. Работы проводятся в соответствии с достаточно новым Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

В соответствие с требованиями этого закона в Ульяновской области было создано соответствующее бюджетное учреждение, на которое возложены полномочия по проведению оценочных работ, в отличие от предыдущих работ, которые проводили независимые оценщики. Ближе к концу 2020 года оценка будет завершена, сведения об определенной кадастровой стоимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости, и, начиная с 2021 года земельный налог на земельные участки с категорией населенных пунктов, будет рассчитываться уже исходя из вновь определенной кадастровой стоимости.

Необходимо обратить внимание, что оспаривание этой кадастровой стоимости в Комиссии, созданной при Управлении, будет невозможным. Ее оспаривание будет осуществляться либо в судебном порядке, либо в Комиссии, созданной уполномоченным органом субъекта Российской Федерации.

Начальник отдела кадастровой оценки недвижимости

Управления Росреестра по Ульяновской области

Е.Ю. Дронь