

Не согласны с кадастровой стоимостью, не пропустите сроки её оспаривания

Кадастровая стоимость – это определенная расчетная величина, устанавливаемая в результате государственной оценки объектов недвижимости с учетом их местонахождения и классификации по целевому использованию. Кадастровая стоимость применяется при расчете налога на недвижимое имущество, арендной платы за землю, выкупной стоимости земельного участка при продаже земельных участков государственной или муниципальной собственности собственникам находящихся на этих участках зданий, строений, сооружений. Определенная методами массовой оценки кадастровая стоимость не всегда бывает справедливой. Для таких случаев законодательством предусмотрена возможность оспаривания заинтересованными лицами величины кадастровой стоимости объектов недвижимости и установление её в размере рыночной, которая учитывает все характеристики конкретного объекта.

Прежде чем оспаривать кадастровую стоимость, необходимо узнать, в какую сумму оценили вашу недвижимость. Сведения о стоимости каждого объекта недвижимости и дате её внесения в единый государственный реестр недвижимости размещены в открытом доступе на официальном сайте Росреестра и предоставляются бесплатно в виде выписки. *«Важно помнить, что в результате проведения индивидуальной оценки рыночная стоимость недвижимости может оказаться как меньше, так и больше кадастровой»*, - говорит начальник отдела определения кадастровой стоимости Иркутского филиала кадастровой палаты Галина Санду.

В какие сроки можно оспорить кадастровую стоимость? Заявление о пересмотре стоимости может быть подано в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и/или в суд не позднее пяти лет с даты внесения в реестр недвижимости оспариваемых результатов, если на момент обращения в реестр не внесены результаты очередной государственной кадастровой оценки, либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение его кадастровой стоимости. Установление такого срока связано прежде всего с периодичностью проведения кадастровой оценки объектов недвижимости. Так, государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения - не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. В комиссии Росреестра рассмотрят заявление об оспаривании кадастровой стоимости – в течение 1 месяца с момента подачи полного пакета документов. В суде – в течение 2 месяцев, по сложным делам председатель суда может продлить срок рассмотрения дела, но не более чем на месяц. В случае, когда срок подачи заявления пропущен, то в комиссии документы не примут, однако пропуск указанного

срока не является основанием для отказа в принятии заявления в суде. Если по истечении установленного законом периода в государственный реестр недвижимости не внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости, срок для обращения в суд с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости может быть восстановлен. *«Следует иметь в виду, что суд вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, исходя из имеющихся в деле доказательств»*, - отмечает Галина Леонидовна.

Напоминаем сроки внесения в реестр результатов государственной кадастровой оценки наиболее распространенных видов объектов недвижимости Иркутской области. Кадастровая стоимость зданий, помещений, сооружений внесена в декабре 2016 года, земельных участков в составе земель населенных пунктов – в июле 2014, земельных участков сельскохозяйственного назначения, включая садоводства – апрель 2017.

По информации кадастровой палаты по Иркутской области