

Порядок оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости могут быть оспорены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия).

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены:

- юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;
- органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в Комиссию не является обязательным. Однако для юридических лиц и органов государственной власти, органов местного самоуправления, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в суде возможно только в случае отклонения Комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено Комиссией в течение месяца с даты его поступления.

Возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в Комиссии предусмотрена статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) и Порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 04.03.2012 № 263.

При Управлении Росреестра по Ростовской области Комиссия создана приказом Росреестра от 05.03.2012 № П/91 «О создании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Ростовской области».

В Комиссии кадастровая стоимость может быть оспорена по следующим основаниям:

- недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться с

запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости:

- к заказчику работ – Министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки;

в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке – Управление Росреестра по Ростовской области, если стоимость определена в ходе осуществления кадастрового учета объекта недвижимости или кадастрового учета изменений объекта недвижимости.

В течение семи рабочих дней с даты поступления указанного запроса заказчик работ и орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

Для обращения в Комиссию необходимо **представить заявление о пересмотре кадастровой стоимости** (рекомендуемый образец заявления размещен на сайте Росреестра <http://www.rosreestr.ru/> в разделе «Деятельность» => «Кадастровая оценка» => «Найти комиссию по рассмотрению споров» => Ростовская обл. => Порядок оспаривания.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в Комиссию в период с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в Единый государственный реестр 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 Единый государственный реестр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости необходимо приложить:

-Выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащую сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости (выписку о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно получить бесплатно обратившись в многофункциональные центры);

-нотариально заверенную копию 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, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

-отчет об оценке рыночной стоимости, 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. При этом рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

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

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости также могут прилагаться иные документы.

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

Секретарь Комиссии принимает документы и в течении 7 дней извещает заявителя о дате рассмотрения заявления. Заявитель может присутствовать на заседании Комиссии при рассмотрении заявления.

Если основанием подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости является недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, по результатам рассмотрения данного заявления Комиссия принимает решение:

- об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования достоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости;

- о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в случае недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

Если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, Комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или отклоняет заявление о пересмотре кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных порядком создания и работы Комиссии.

Решения Комиссии могут быть оспорены в суде.

Комиссия осуществляет свою деятельность по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр-кт. Сиверса, 22, 3 этаж, конференц-зал.

Заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с прилагаемыми к нему документами принимаются непосредственно от заявителей и уполномоченных лиц по адресу:

1. г. Ростов-на-Дону, просп. Сиверса, 22, к. 318 в рабочие дни с 9.00-13.00.

2. г. Ростов-на-Дону, просп. Сиверса, 22, к. 108 в рабочие дни с 14.00-16.45.

По почте заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с прилагаемым пакетом документов следует направлять по адресу: 344002, г. Ростов-на-Дону, пер. Соборный, 2а.

Контактные телефоны: 8 938-169-53-22.

Информация о деятельности комиссии и порядке оспаривания размещена на сайте Росреэстра <http://www.rosreestr.ru/> в разделе «Деятельность» => «Кадастровая оценка» => «Найти комиссию по рассмотрению споров»=> Ростовская обл. => Порядок оспаривания.