**Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в комиссии по рассмотрению споров при Управлении Росреестра по Новосибирской области**

**1.Каким образом возможно оспорить кадастровую стоимость объектов недвижимости?**

Статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценке) установлено, что результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В соответствии с Законом об оценке, приказом Минэкономразвития России от 04.03.2012 № 263 утвержден [Порядок создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Порядок).](http://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_consideration_disputes_cadastral_cost?param_infoblock_document_path=tipovie_trebovaniya.htm)

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра  по Новосибирской области создана приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.10.2012 № П/454 ( далее – Комиссия).

Обращаться в Комиссию могут физические и юридические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в Комиссию в период с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или в соответствии со ст.24.19 Закона об оценке, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости заявитель обращается в Комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

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

Комиссия рассматривает споры о результатах определения кадастровой стоимости земельных участков различных категорий земель и иных объектов недвижимости на основании поступившего в Комиссию заявления о пересмотре кадастровой стоимости, содержащего сведения о правообладателе объекта недвижимости, в отношении которого подается заявление о пересмотре кадастровой стоимости (фамилия, имя, отчество и адрес места жительства, страховой номер индивидуального лицевого счета - в случае, если правообладателем объекта недвижимости является физическое лицо; наименование юридического лица, почтовый и юридический адрес, основной регистрационный номер записи о государственной регистрации - в случае, если правообладателем объекта недвижимости является юридическое лицо), с приложением необходимых документов.

**2. Какие документы должны быть приложены к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости, предоставляемому в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости?**

а) В случае если при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости использовались недостоверные сведения об объекте недвижимости:

-кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

-нотариально заверенная копия 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.

По указанному основанию может быть оспорена кадастровая стоимость объекта недвижимости в Комиссию на основании недостоверности не только характеристик объекта недвижимости, указанных в перечне объектов недвижимости (площадь, местоположение, разрешенное использование, год постройки, материал стен, этажность и.т.д.), подлежащих государственной кадастровой оценке, и сформированном в соответствии со ст. 24.13 Закона об оценке, а также иные характеристики, использованные или установленные при определении его кадастровой стоимости, а именно значения ценообразующих факторов стоимости (наличие инженерной инфраструктуры, наличие водного объекта, и.т.д.).

б) В случае если в отношении объекта недвижимости установлена его рыночная стоимость на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость:

- кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

-нотариально заверенная копия 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;

- положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет об индивидуальной рыночной оценке объекта недвижимости (далее – отчет), о соответствии такого отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно пункту 20 Порядка положительное экспертное заключение представляется в том случае, если стоимость, содержащаяся в отчете об индивидуальной рыночной оценке объекта недвижимости, отличается от кадастровой стоимости такого объекта недвижимости более чем на 30 %.

В соответствии с Законом об оценке отчет об индивидуальной рыночной оценке объекта недвижимости и положительное экспертное заключение в форме электронного документа должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов либо в случае несоответствия представленных документов требованиям законодательства Российской Федерации к рассмотрению не принимается.

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

В целях выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ по определению кадастровой стоимости и в орган кадастрового учета с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

**3. Куда нужно обратиться, чтобы подать заявление в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Новосибирской области?**

Прием заявлений о пересмотре кадастровой стоимости производится по адресу: г. Новосибирск, ул. Державина, 28, кабинет 17.

Также заявление о пересмотре кадастровой стоимости можно направить по почте по адресу: ул. Державина, 28, г. Новосибирск, 630091.

**Телефоны для консультаций (383)** **216 69 38, 228 11 39.**

**4. В отношении каких результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, утвержденных органом исполнительной власти Новосибирской области, можно обращаться в комиссию по рассмотрению споров?**

Оспариванию в Комиссии подлежат результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, утвержденные:

− постановлением Правительства Новосибирской области № 448-п от 26.10.2012 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Новосибирской области»;

приказами Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области:

− № 1869 от 25.09.2012 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области и среднего уровня кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по муниципальным районам Новосибирской области»;

− № 3544 от 25.11.2013 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, расположенных за границами населенных пунктов Новосибирской области, и среднего уровня кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений по муниципальным районам Новосибирской области»;

− № 3423 от 18.11.2013 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель водного фонда на территории Новосибирской области и среднего уровня кадастровой стоимости земель водного фонда по муниципальным районам Новосибирской области»;

− № 2610 от 27.11.2014 «Об утверждении результатов земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения в Новосибирской области и среднего уровня кадастровой стоимости земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения по муниципальным районам (городским округам) Новосибирской области»;

− № 476 от 18.03.2015 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов по муниципальным районам Новосибирской области и среднего уровня кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов по муниципальным районам Новосибирской области».

На результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, утвержденные постановлением Правительства Новосибирской области № 535-п от 29.11.2011 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Новосибирской области, и среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Новосибирской области» (далее – Постановление № 535-п) не распространяются нормы оспаривания кадастровой стоимости в Комиссии, установленные Законом об оценке, кроме кадастровой стоимости земельных участков, определенной органом кадастрового учета в соответствии со ст. 24.19 Закона об оценке и на основании Методических указаний, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 222 от 12.08.2006, с использованием Приложения №2 к Постановлению № 535-п.

**5. Где можно ознакомиться с результатами государственной кадастровой оценки и получить информацию о кадастровой стоимости объектов недвижимости?**

С результатами государственной кадастровой оценки объектов недвижимости можно ознакомиться на сайте Правительства Новосибирской области http:/nso.ru/Правовая база/[Нормативные правовые акты Губернатора и Правительства](http://www.nso.ru/legalbase/Normative_acts), а также на сайте Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области http:/Dizo.nso.ru /Деятельность/Государственная кадастровая оценка земель.

Информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости также можно получить на сайте Управления http://www.to54.rosreestr.ru/ в разделе «Кадастровый учет/ Кадастровая оценка объектов недвижимости/Результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости».

Получить сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости, можно в электронном виде по адресу: http://rosreestr.ru/, где размещена интерактивная кадастровая карта. В поле поиска "Кадастровый номер" необходимо ввести кадастровый номер искомого объекта недвижимости и нажать кнопку "Найти". Программа выполнит поиск объекта недвижимости с заданным кадастровым номером и отобразит в таблице сведения о его основных характеристиках, включая данные о кадастровой стоимости.

**6. Как определяется кадастровая стоимость объекта недвижимости, если он не был включен в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, и можно ли оспорить кадастровую стоимость таких объектов недвижимости?**

Если объект недвижимости (земельный участок, объект капитального строительства) не попал в перечень объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки, но был учтен в государственном кадастре недвижимости, кадастровая стоимость такого объекта определяется органом кадастрового учета в соответствии со ст. 24.19 Закона об оценке на основании правил, утвержденных приказами Министерства экономического развития Российской Федерации № 222 от 12.08.2006 и № 113 от 18.03.2011 (далее – приказ № 222, № 113).

Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, также осуществляется на основании приказов № 222, № 113.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости, определенная в соответствии со ст.24.19 Закона об оценке, подлежит оспариванию в Комиссии или в суде в порядке, установленном ст.24.18 Закона об оценке.

*Материалы подготовлены отделом землеустройства,*

*мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости*

*Управления Росреестра по Новосибирской области*