



В Управлении Росреестра по Самарской области прошла «прямая линия» на тему оспаривания кадастровой стоимости недвижимости. Жителям Самарской области разъяснили, когда целесообразно оспаривать кадастровую стоимость, как это сделать, и какие документы для этого необходимо подать в соответствующую комиссию или в суд.

Далеко не всем владельцам собственности выгодно оспаривать кадастровую стоимость имущества ради снижения налога или арендной платы. Начальник отдела кадастровой оценки Управления Росреестра по Самарской области Иван Маслов рекомендует обращаться за установлением кадастровой стоимости в размере рыночной только в случаях, когда рыночная стоимость объекта значительно ниже кадастровой. Тогда затраты на оспаривание будут экономически целесообразны.

Прежде чем обращаться за оспариванием кадастровой стоимости стоит рассчитать экономию и сопоставить ее с затратами на процесс оспаривания. Основные статьи расходов – это заказ у оценочной организации отчета об оценке рыночной стоимости недвижимости, государственная пошлина при обращении в суд, работа нотариуса по удостоверению правоудостоверяющего или правоустанавливающего документа, а также оплата работы представителя (если владелец недвижимости не планирует самостоятельно участвовать в заседаниях суда или комиссии об оспаривании кадастровой стоимости). Бесплатным как для граждан, так и для юридических лиц будет обращение с заявлением в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости и получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

При принятии решения об оспаривании кадастровой стоимости следует также учитывать, что физические лица имеют право выбирать куда им обратиться – в комиссию при Управлении или в Самарский областной суд, в то время как юридические лица обязаны пройти досудебный порядок оспаривания в комиссии. Исключением из этих правил является необходимость соблюдения пятилетнего срока обращения в комиссию, который исчисляется с даты внесения стоимости в ЕГРН. Объекты, по которым такой срок истек, оспариваются только в суде.

При обращении в суд комплект документов можно посмотреть в главе 25 «Кодекса об административном судопроизводстве». При обращении в комиссию при Управлении Росреестра понадобится заявление (образец можно посмотреть на сайте Росреестра), через сайт Росреестра или в МФЦ заказать выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости (информация предоставляется бесплатно, в срок не более трех рабочих дней), представить отчет об оценке рыночной стоимости недвижимости в бумажном и электронном виде и нотариально заверенный правоудостоверяющий или правоустанавливающий документ. «Отчет об оценке должен быть составлен на дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость, - обращает внимание Иван Маслов. – Эту дату можно узнать из выписки о кадастровой стоимости объекта недвижимости». После подачи комплекта документов ведомство обязано сообщить о дате заседания в течение семи рабочих дней, и в течение месяца рассмотреть заявление по сути. В случае положительного решения комиссии внесение новой кадастровой стоимости в ЕГРН осуществляется без участия заявителя.